

# İPOTEĞİN TAŞINMAZ BAKIMINDAN KAPSAMI

Öz SEÇER

## GİRİŞ

Taşınmaz rehni, bir alacağı teminat altına almak amacıyla bir veya birden çok taşınmaz üzerinde kurulan ve alacaklıya borç ödenmediğinde taşınmazın paraya çevrilmesini talep etme yetkisi veren sınırlı bir ayni haktır. Taşınmaz rehni bir türü olan ipotekle, sadece bir kişisel alacağı güvence altına almak amacı güdülmekte, diğer taşınmaz rehni türleri olan ipotekli borç senedi ve irat senedinden farklı olarak taşınmazın değerini tedavül ettirme amacı bulunmamaktadır<sup>1</sup>. İpotek güvence altına aldığı alacağa bağlı (feri) bir haktır, alacağın sona ermesiyle beraber ipotek de sona erer. İpotekte borçlu yalnızca taşınmazın değeri ile değil, bütün malvarlığı ile sınırsız olarak sorumludur. Taşınmazın satışından elde edilen meblağ, alacağı tam olarak karşılayamazsa, alacaklı, borçlunun diğer malvarlığı değerlerine başvurabilir<sup>2</sup>.

İpotekli alacaklı, borcun zamanında ödenmemesi halinde, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile taşınmazı sattırarak, alacağını satış bedelinden elde edebilecektir. Bu sebeple, ipoteğin taşınmaz açısından kapsamının belirlenmesi, taşınmaz malikinin yanı sıra, ipotekli alacaklı açısından da büyük bir önem taşımaktadır. Bu bağlamda, ipotekli alacaklının taşınmaza bağlı eklenti niteliğindeki taşınır eşyalar ile taşınmazı bütünüyle parçasını teşkil eden şeyler üzerinde herhangi bir hak ileri sürüp sürmeyeceğinin sorusunun cevaplandırılması kadar, taşınmazdan elde edilen semerelerin de ipoteğin kapsamına girip girmeyeceğinin belirlenmesi de büyük bir önem teşkil etmektedir<sup>3</sup>. Yanıt aranması gereken diğer bir

(1) Taşınmaz rehni ipotek dışındaki türleri olan ipotekli borç senedi ve irat senedi, alacak-borç ilişkisinden soyutlanmış ve taşınmazla teminata bağlanmış olup, toprağın değerinin eşyadan soyutlanarak, ekonomik hayatta tedavülünü sağlayan kıymetli evrak niteliğindeki senetlerdir. Söz konusu senetler, senette tecessüm eden alacak ve rehin hakkına güven ihtiyacını karşılamak amacıyla, sebepten soyut bir içerik taşımaktadır. Bu nedenle ferilik vasfı ipotekli borç senedi ve irat senedinde söz konusu değildir. Bkz: ALTAY Sümer/ESKİOCAK Ali, Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İstanbul 2007, s. 3.

(2) KAYAK Sevgi, Taşınmaz Rehni Konu Bakımından Kapsamı, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni Y. 24 S. 1-2 Prof. Dr. Sevin Toluner'e Armağan, İstanbul 2004, s. 555.

(3) GÜLEKLİ Yeşim, İpotegin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı, İstanbul 1992, s. 1.

soru ise, ipotekli taşınmazın değerinin azalması veya tamamen yok olması durumunda ipotek hakkının tamamen ortadan kalkacağı mı yoksa ortadan kalkan taşınmaz değerinin yerine kaim olan bir başka değer veya alacak hakkının üzerinde ipotek hakkının devam mı edeceği.

Yukarıda belirtilen sorunların cevabını aramayı amaçlayan çalışmamız, taşınmaz rehni kapsamına giren unsurların ayrı ayrı değerlendirilmesini esas almaktadır. Bu bağlamda ilk olarak taşınmaz kavramından ne anlaşılması gerektiği saptandıktan sonra diğer bölümlerde taşınmaz rehni kapsamına giren unsurlar olan, bütünleyici parçalar, eklentiler, kiralar ve diğer medeni semereler ve kaim değerler ayrı başlıklar altında değerlendirilecek ve ipotek hakkının kapsamına bu unsurların ne derece girdiğinin belirlenmesine çalışılacaktır.

### I- İPOTEK AÇISINDAN TAŞINMAZ KAVRAMI

İpotek kapsamına öncelikle taşınmazın kendisi girmektedir. TMK m. 853'ün açık ifadesinden anlaşılacağı üzere rehin hakkı ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilir.

Taşınmaz mülkiyetinin konusu TMK m. 704'te belirtilmiştir. Anılan maddeye göre<sup>4</sup>: Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır<sup>5</sup>: Arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

Bu hükme paralel olarak tapuya kaydedilecek olan taşınmazların; arazi, tapu kütüğüne kaydedilecek olan bağımsız ve sürekli olan haklar ile kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler olduğu da TMK m. 998'de ayrıca belirtilmiştir.

Araziler, tapu kütüğünün bağımsız bir sayfasına, özel bir numara altında bir parsel olarak kaydedilen, sınırları belli ve tabi olacağı hukuki re-

(4) MK m. 704'de sınırlı olarak sayılanlar arasında yer almayan bir şey, başka kanunlar bakımından taşınmaz sayılsa bile Medeni Kanun bakımından taşınmaz sayılmaz. Örnek olarak gemi siciline kayıtlı olan gemi, İcra ve İflas Kanunu bakımından taşınmaz sayıldığı halde (İc. İf. K m. 23/IV, m. 136), Medeni Kanun karşısında taşınmaz mülkiyetine konu teşkil etmez; çünkü yerinde sabit olmayan bir mal olarak gemi TMK m. 704'te taşınmaz olarak sayılan şeyler arasına girmemektedir. Bkz. OĞUZMAN M. Kemal/SELİÇİ Özer/OKTAY-ÖZDEMİR Saibe, Eşya Hukuku, İstanbul 2006, s. 285.

(5) 1 Ocak 2002'de yürürlüğe giren Medeni Kanundan önce yürürlükte bulunan 1926 tarihli Medeni Kanunun 632. maddesi taşınmaz mülkiyetinin konusunu şu şekilde belirtiyordu:

"Gayrimenkul mülkiyetinin mevzuu, yerinde sabit olan şeylerdir. Bu kanuna göre aşağıdaki şeyler gayrimenkuldür:

1-Arazi

2-Tapu sicilinde müstakil ve daimi olmak üzere ayrıca kaydedilen haklar,

3-Madenler. "

Ancak burada belirtilenlerden madenlerin rejimi, 3213 sayılı Maden Kanunu ile getirilen özel düzenlemelerle bu kanuna tabi kılınmış ve Medeni Kanunun kapsamı dışına çıkarılmıştı. Ayrıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 13'üncü maddesi gereğince, bağımsız bölümler de taşınmaz sayılıyordu. 2001 tarihli Medeni Kanundaki düzenlemede ise madenler, madde metninden çıkarılmış, onun yerine kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler madde metnine eklenmiştir.

Jim itibarıyla bir bütünlük arz eden yeryüzü parçası olarak tanımlanabilir. Tanımdan da anlaşılacağı gibi, arazi için gerekli olan en önemli husus, sınırlandırılmış bir toprak parçası olmasıdır. Sınırlama sayesinde bir arazi parçası, zorunlu olarak toprak yüzeyinin içinden ayrılır ve hukuki hakimiyetin icrası için gerekli olan ferdiyeti ve bağımsızlığı kazanır<sup>6</sup>. Araziler üzerinde ipotek tesisi, ayrıntılı olarak incelenmeye değer bir özellik arz etmemektedir.

Her ne kadar bir hakkın taşınmaz olabileceğini kabul etmek mümkün değilse de, kanun koyucu, ekonomik ve sosyal ihtiyaçları göz önünde tutarak bağımsız ve sürekli hakları da taşınmaz olarak değerlendirmişdir<sup>7</sup>. Kanun bu hakları taşınmaz saymakla onların niteliğinde bir değişiklik yapmamakta, sadece bu hakların bazı bakımlardan taşınmaz gibi işlem görmesini sağlamaktadır<sup>8</sup>. Taşınmaz sayılarak kendilerine tapu kütüğünde bağımsız sayfa açılan bu haklar, devir ve intikal kabiliyeti olan kişiye bağlı irtifak haklarıdır. İrtifak hakları ancak bağımsız<sup>9</sup> ve sürekli<sup>10</sup> bir içeriğe sahip iseler (üst ve kaynak hakkı gibi) taşınmaz olarak kaydedilebilmeleri mümkündür. Bağımsız ve sürekli bir karaktere sahip bir irtifak hakkı için, hak sahibinin yazılı bir talebiyle tapu kütüğünde ayrı bir sayfa açılır (TST. m. 11) ve irtifak hakkı, taşınmaz olarak bu sayfaya kayıt edilir (TMK m. 826/f. III, m. 998/f. III). Tapu sicilinde bağımsız ve sürekli hakların taşınmaz olarak kaydedilmesine ender olarak rastlandığından, uygulamada genellikle arazi ve bağımsız bölümler üzerinde ipotek tesisi söz konusu olmaktadır<sup>11</sup>.

Kat mülkiyetine tabi olan taşınmazlarda bağımsız bölümler, ayrı bir taşınmaz niteliğini haizdir (KMK m. 13/f. IV). Kat mülkiyetinin kurulabil-

(6) ŞENER, s. 62.

(7) ERTAŞ Şeref, *Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku*, Ankara 2004, s. 137; ÜNAL Mehmet/BAŞPINAR Veysele, *Şekli Eşya Hukuku Giriş Zilyetlik Tapu Sicili*, Ankara 2007, s. 263 ALTAY/ESKİÖÇAK, s. 44.

(8) HATEMİ Hüseyin/ SEROZAN Rona/ ARPACI Abdülkadir, *Eşya Hukuku*, İstanbul 1991, s. 374.

"Gayrimenkul mülkiyetinin mevzuu, yerinde sabit olan şeylerdir. Bu kanuna göre aşağıdaki şeyler gayrimenkuldür:

(9) Bağımsızlıktan kasıt, irtifakın ne belirli bir taşınmaz ne de münhasıran belirli bir kişi lehine kurulmuş olmasıdır. Eşyaya bağlı irtifaklar bu niteliğe sahip olmadıkları gibi, devir kabiliyeti olmayan intifa ve oturma hakkı gibi kişiyle kaim irtifaklar da bağımsız niteliğe sahip değildirler. Kişiye bağlı irtifaklardan üst hakkı ve kaynak irtifakına gelince, bunlar esas itibarıyla başkasına devredilebilirler ve mirasçuya geçerler. Sözleşme ile devredilemeyecekleri kararlaştırılmamışsa üst hakkı ve kaynak irtifakı bağımsız niteliktedir. TMK m. 838'de düzenlenen diğer irtifaklara gelince, bunlar prensip itibarıyla başkasına devir edilemez ve mirasçuya geçmezse de aksi sözleşme ile kararlaştırılabilir. Şu halde sözleşme ile bu hakların devri imkanı kabul edilmişse, hak bağımsız niteliktedir. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 139.; ERTAŞ, s. 138.; ÜNAL/BAŞPINAR, s. 265.; ŞENER, s. 63.

(10) Hakkın sürekliliğinden anlaşılması gereken ise ebedilik değil devamlılıktır. MK m. 998/f. III'te ve TST m. 10'da irtifak hakkının sürekli sayılabilmesi için süresiz veya en az otuz yıl süreyle kurulmuş olması aranmaktadır

(11) REİSOĞLU Seza, *Medeni Kanun Açısından İpotek İşlemleri ve Uygulamada Çıkan Sorunlar*, Ankara 1978, s. 8-9.

mesi için taşınmazın bütün bağımsız bölümleri kat mülkiyetine çevrilmiş olmalıdır. Her bağımsız bölüm için kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sayfa açılır<sup>12</sup>; bağımsız bölüm bu sayfaya, özel kanun hükümleri saklı kalmak üzere, tapu kütüğüne ilişkin hükümlere uyularak kaydedilir (TMK m. 1003/f. I). Kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilen her bağımsız bölüm, böylece ayrı bir taşınmaz niteliği kazanır (KMK m. 13/f. IV). Ayrıca devre mülk hakkı üzerinde de taşınmaz rehni kurulabilir (KMK m. 58/f. III).

TMK m. 194'e göre eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamadığı için, eşlerin birlikte oturdukları aile konutu niteliğindeki taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmek istendiğinde malik olmayan eşin rızasının alınması gerekip gerekmediği hususunda tereddüt uyanmaktadır. Doktrinde bir görüş<sup>13</sup>, aile konutu üzerinde ipotek tesisi, makul sınırlar içerisinde ise ve aile konutunun devamını uzun süre tehlikeye düşürmüyorsa diğer eşin onayına gerek bulunmadığını ileri sürmektedir. Bu görüşe göre, ipotek tesisinde TMK m. 194 anlamında aile konutu üzerindeki haklarda bir sınırlanma söz konusu olmamakta, ancak ipotek tesisinin aile konutu için objektif bir tehdit oluşturduğunun anlaşılması halinde diğer eşin rızasının alınması gerekli olmaktadır. Buna karşılık çoğunlukla savunulan diğer bir görüşe göre<sup>14</sup> aile konutu üzerinde ipotek tesis edilirken her ne kadar ipotek tesisi aile konutu üzerinde ciddi bir yük getirmese de diğer eşin rızasının alınması gerekmekte, bu hususta ciddi tehlikeye ilişkin değerlendirme tapu memuruna bırakılmamalıdır. Bizce de TMK m. 194'te açıkça aile konutu üzerindeki hakları sınırlayan işlemler için diğer eşin rızasının alınması gerektiği belirtildiğinden, aile konutu üzerinde ipotek tesis edilmek istendiğinde diğer eşin rızası alınmalı, rıza alamayan malik eş gerekirse mahkemeye başvurarak ipotek tesis edilmesine izin verilmesini talep etmelidir.

Paylı mülkiyet ilişkisinde her paydaş, kendi payını rehnedebilir. Fakat elbirliği mülkiyetine tabi bir taşınmaz ancak bütün olarak ve maliklerin tamamı adına rehnolunabilir (TMK m. 857)

(12) Aynı bir sayfa açılmasıyla bağımsız bölümlerin bulunduğu ana taşınmaza ait tapu kütüğü sayfasının mülkiyet sütununa "bu gayrimenkulün mülkiyeti, kat mülkiyetine çevrilmiştir" ibaresi yazılarak sayfa kapatılır (KMK m. 13/II).

(13) ÖZTAN Bilge, *Aile Hukuku*, Ankara 2004, s. 204.

(14) ŞIPKA Şükran, *Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası*, İstanbul 2004, s. 126-128.; DURAL Mustafa/ÖĞÜZ Tuğay/GÜMÜŞ Mustafa Alper, *Türk Özel Hukuku C. III Aile Hukuku*, İstanbul 2005, s. 208; GÜMÜŞ Mustafa Alper, *Teoride ve Uygulamada Evliliğin Genel Hükümleri ve Mal Rejimleri*, İstanbul 2008, s. 78, bu yazara göre aile konutunu iktisap ederken alınan kredi karşılığı konut üzerinde ipotek tesisine gerek yoktur.; GENÇCAN Ömer Uğur, *Aile Konutu; Kavramı, Şerhi ve Üzerindeki Haklar*, İstanbul Barosu Dergisi Aile Hukuku Özel Sayısı, İstanbul 2007, s. 47. AKINTÜRK Turgut, *Türk Medeni Hukuku İkinci Cilt Yeni Medeni Kanuna Uyarlanmış Aile Hukuku*, İstanbul 2004, s. 114.

## II- İPOTEK KAPSAMINA GİREN UNSURLAR

## A- BÜTÜNLEYİCİ PARÇALAR

## 1- Bütün Bütünleyici Parçalar Bakımından

Türk Medeni Kanunu m. 862/f. I'de belirtildiği üzere taşınmaz üzerinde kurulan ipotek hakkı, taşınmazın bütünleyici parçalarını da kapsamına alır<sup>15</sup>.

Türk Medeni Kanununun 684'üncü maddesi, bütünleyici parçadan ne anlaşılması gerektiğini belirtmektedir. Bu tanıma göre, "Bütünleyici parça, yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır."

Bu tanımdan anlaşılması gerektiği üzere, bir şeyin bütünleyici parça halini alması iki şarttan birinin gerçekleşmesine bağlıdır. İlk olarak, bir şey asıl şeye sıkı bir maddi bağlantı ile bağlanmıştır ve maddenin asıl şeyden ayrılması ancak asıl şeyin yok olması zarara uğraması veya yapısını değiştirmesi ile mümkün olabiliyordur ki<sup>16</sup> bu halde bağlanan şeyin asıl şeyin temel unsuru haline gelmesi ve bütünleyici parça olması söz konusudur. İkinci olarak da maddi bağlantının sıkı olmamasına rağmen yerel adetler bağlanan şeyi asıl şeyin temel unsuru saydığı için kanunun o şeyin bütünleyici parça vasfı kazandığını kabul etmesi söz konusudur<sup>17</sup>.

Medeni Kanun bir şeyin bütünleyici parça sayılması için gereken şartları belirtmiş ise de, bazı nesnelere, bunların gerekli şartları taşıyıp taşımadıklarına bakılmaksızın bütünleyici parça vasfını tanımıştır<sup>18</sup>. Bunlar TMK m. 718/f. II'ye göre yapılar<sup>19</sup>, bitkiler<sup>20</sup> ve kaynaklardır.

(16) Reisoğlu, maddedeki "zarara uğrama ve yapısını değiştirme" ibarelerinin mutlaka kaynaşmış, çivilenmiş, yapıştırılmış olma anlamına gelmediği, yerçekimin sağladığı bağlılığın da maddi bağlantı unsurunu gerçekleştirmediğini ileri sürmektedir. Bkz: REİSOĞLU Seza, İpoteğin Kapsamı-Hükümleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara 1979, s. 18.

(17) OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 237

(18) KAYAK, s. 561.

(19) MK m. 728'e göre, "Başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar onların malikine aittir. Bu tür yapılar taşınır mal hükümlerine tabi olur ve tapu kütüğünde gösterilmez. "Hafif bina denilen bu yapılar taşınmazın bütünleyici parçasını teşkil etmemektedirler. Wieland, hafif yapıdan ne anlaşılması gerektiğinin inşaat biçimine, kullanılan maddelerin niteliğine bağlı olarak değil, bu yapıların taşınmaz ile bağlantısının devamına göre belirlenmesi gerektiği fikrindedir. Yazar, örnek olarak sergi binalarının bütünleyici parça olmamalarına karşılık, tahtadan yapılmış olmalarına rağmen dağ kulübelerinin devamlı biçimde yapılmış olmaları nedeniyle bütünleyici parça sayılacaklarını ve ipotek kapsamında kalacaklarını belirtmektedir. Bkz. WIELAND C. , Kanunu Medeni'de Aynı Haklar [Çeviren: İ. Hakkı Karafakih] , Ankara 1946, s. 578.

(20) TMK m. 729 gereğince, bir bitki sahibinden başkasının arazisine dikilecek olursa, tarafların karşılıklı hakları ve borçları, haksız inşaaatla ilişkin hükümlere göre belirlenecektir. Bu halde, sözü edilen bitkiler, MK m. 718/II uyarınca, taşınmazı bütünleyici parçasını teşkil edecektir. Bkz. GÜLEKLİ, s. 5. dph5. Yazar, devamlı kalmak amacı olmaksızın dikilen taşınır bitkilerin üzerinde buldukları taşınmazın bütünleyici parçasını teşkil etmeyecekleri fikrindedir.

İpotekli bir taşınmaz üzerindeki binalar, arzın bütünleyici parçaları olarak ipoteğin kapsamına dahildir (TMK m. 718). Üst hakkına konu olan yapılar, bu kurala istisna teşkil etmektedir. Üst hakkı, bir kişiye; başkasına ait bir arazide bir yapının maliki olmak yetkisi veren bir irtifak hakkıdır<sup>21</sup>. TMK m. 826/f. I'e göre, bir taşınmaz maliki, arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisini veren bir irtifak hakkını başka bir kişiye tanyabilir. Normalde arazi üzerindeki yapılar, onun bütünleyici parçası olarak ipotek kapsamına dahil oldukları halde, üst hakkı tanındığı zaman durum değişmekte, üst hakkı sahibi, o arazi üzerindeki yapıların maliki olmaktadır<sup>22</sup>. Bu durumda, üst hakkının konusunu oluşturan yapılar, taşınmazın bütünleyici parçasını teşkil edemeyecek ve taşınmaz üzerinde tesis edilen ipoteğin kapsamına girmeyecektir<sup>23</sup>.

Taşınmaz üzerinde kurulan ipotek hakkı, yalnız rehnin kurulduğu aşamada varolan bütünleyici parçaları değil, sonradan getirilen ve bütünleyici parça niteliğini kazanan şeyleri de kapsamına alacaktır<sup>24</sup>.

Taşınmazın bütünleyici parçalarına yönelik mülkiyeti muhafaza kayıtları geçersiz olduğu gibi, ipoteğin tesis edildiği sırada var olan veya sonradan taşınmaza bağlanan bütünleyici parçaların ipotek kapsamına girmeyeceğine yönelik tarafların yapacağı her türlü anlaşma da aynı etkiden yoksun olacaktır. Bu tür anlaşmalar sadece tarafları bağlar<sup>25</sup>.

(21) Üst hakkı konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. AKİPEK Jale G. , Üst Hakkı Kavramı, Muhtevası ve Mahiyeti, H. C. Oğuzoğlu'na Armağan, Ankara 1972, s. 25 vd.; GÜRZUMAR Osman B. , Üst Hakkı, İstanbul 2001, s. 27 vd.

(22) AKİPEK, Üst Hakkı, s. 65.

(23) KAYAK, s. 563; GÜLEKLİ, s. 5.

(24) KAYAK, s. 561.

(24) AYAN Mehmet, Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar, Konya 2000, s. 152; ŞENER Yavuz Selim, Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, İstanbul 2005, s. 123; KÖPRÜLÜ Bülent/ KANETİ Selim, Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul 1982, s. 264; GÜRİSOY Kemal T. /EREN Fikret/CANSEL Erol, Türk Eşya Hukuku Zilyetlik-Tapu Sicili-Mülkiyet-Sınırlı Ayni Haklar, Ankara 1978, s. 1073; TEKİNAY Selâhattin Sulhi, Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar (Eşya Hukuku II/3) , İstanbul 1994, s. 93; DAVRAN Bülent, Rehin Hukuku Derstleri, İstanbul 1972, s. 12-13; AKİPEK Jale, Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar) , 3. Kitap, Mahdüt Ayni Haklar (Menkul Rehni Hariç), Ankara 1974, s. 167; KARAHACOĞLU Ali Haydar/DOĞRUSÖZ M. Edip/ALTIN Mehmet, Türk Hukukunda Rehin, Ankara 1996, s. 128; KARAHASAN Mustafa Reşit, Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku Öğreti Yargı Kararları İlgili Mevzuat 2. Cilt, İstanbul 2002, s. 227; GÜNEL Mustafa Cahit, Taşınmaz Rehininin Kapsamı Çerçevesinde Eklentinin Hukuki Durumu (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi) İstanbul 2002, s. 21.; HELVACI İlhan, Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul 2008, s. 170; GÜLEKLİ, s. 7; ALTAY/ESKİOCAK, s. 168-169.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 725.

(25) KAMERZİN Sidney, Le contrat constitutif de cédule hypothécaire, Zurich Basel Genf 2003, s. 295; GÜLEKLİ, s. 7; AYAN, s. 130; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 263; KAYAK, s. 562; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 725.

## 2- Doğal Ürünler Bakımından

TMK m. 685/f. II'ye göre, bir şeyin doğal ürün olarak kabul edilmesi için iki koşulun bir arada bulunması gerekmektedir. Bu koşullar 1-Belirli zamanlarda başka bir deyişle, dönemsel olarak meydana gelme. 2- Asıl şeyin özgülediği amaca uygun olarak adetlerin o şeyden elde edilmeyi uygun görmesidir<sup>26</sup>. Doktrinde doğal ürün ifadesinden insanoğlunun müdahalesi olsun ya da olmasın, bir şeyin az çok aralıklarla meydana getirdiği ürünler(örneğin meyveler) ile bir şeyin özgülediği amaca göre adetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimlerinin (ağaçlar, taş, kum vb. ) anlaşılması gerektiği belirtilmektedir<sup>27</sup>.

Gülekli, TMK m. 862/f. I'in yalnızca ipoteğin genel olarak bütünleyici parçalara da uzandığından söz etmekle yetindiğini, taşınmazın doğal ürünlerini ayrıca belirtme ihtiyacını duymadığını, bununla birlikte, doğal ürünler TMK m. 685/f. III uyarınca, ayrılıncaya kadar asıl şeyin bütünleyici parçasını teşkil ettiği için, TMK m. 862/f. I'in de bunlar açısından da uygulama alanı bulacağını belirtmektedir. Yazar, bu durumun doğal sonucunun, taşınmaz üzerinde tesis edilen ipoteğin, diğer bütünleyici parçalarla birlikte henüz asla bağlı olan doğal ürünlere de uzanması olduğunu ileri sürmektedir<sup>28</sup>.

İpotekle yükümlü taşınmaz, bir intifa hakkı ile kayıtladığı zaman doğal ürünler üzerinde hangi hakkın öncelikli olduğu her iki sınırlı aynı hakkın kuruluş tarihlerine göre belirlenecektir. Eğer, ipotek önce tesis edilmişse, paraya çevrilme esasında taşınmazdan ayrılmamış doğal ürünler, ipotekli alacaklı lehine satılacak; aksi durumda intifa hakkı sahibi doğal ürünler üzerindeki hakkını muhafaza edecektir<sup>29</sup>.

## 3- Bütünleyici Parçalar Üzerindeki İpotek Hakkının Sona Ermesi

Bütünleyici parça, taşınmazdan ayrılarak bir taşınır eşya haline geldiği zaman, kendiliğinden ipoteğin kapsamı dışına çıkar<sup>30</sup>. Ayrılmanın biçimi, kimin fiili sonucu meydana geldiği, ayrılan şeyin daha sonra kimin mülkiyetine girdiği gibi hususlar bu açıdan önemli değildir. Önemli olan bütünleyici parça teşkil eden şeyin asıl şeyden kesin ve fiziksel olarak ay-

(26) Doktrinde doğal ürünlerin cismani varlıklar oldukları, hukuki ürünlerin ise bir eşyanın sağladığı gelirler oldukları, doğal ürünler kenar başlığını taşıyan ve doğal ürünlerin bütünleyici parça olduğunu ifade eden MK m. 685/f. II'te hukuki ürünlerin de bütünleyici parça kavramına dahil edilmesinin isabetli bir düzenleme olmadığı ifade edilmiştir. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 241; KAYAK, s. 562.

(27) HELVACI, s. 173.

(28) GÜLEKLİ, s. 8.

(29) STEINAUER Paul Henri, *Les Droits Réels Servitudes Personnelles Charges Foncières Droits de Gage Immobiliers Droit de Gage Mobiliers Tome III*, Berne 1996, s. 141.

(30) ESENER Turhan/Güven Kudret, *Eşya Hukuku*, Ankara 1996, s. 367; STEINAUER, s. 141; WIELAND, s. 577. Yazar, bütünleyici parçaların asıldan ayrılmakla rehlin kapsamı dışında kalmasına ilişkin kuralın son derece yerinde olduğunu, aksi görüşün kabulünün, malikin ekonomik özgürlüğünün aşırı derece kısıtlanması ve ekonomik gelişmesinin tehlikeye atılması sonucunu doğuracağını belirtmektedir.

rilması, bağımsız olarak tasarruf işlemlerine konu olabilecek bir taşınır eşya niteliğini kazanmasıdır<sup>31</sup>. Bütünleyici parça üzerindeki teminatın sona ermesi için, asıl şeyden ayrılıp bağımsız bir taşınır eşya haline gelmesi yeterlidir, ayrıca taşınmazdan uzaklaştırılmasına gerek yoktur<sup>32</sup>.

İcra ve İflas Kanunu'nun 84'üncü maddesine göre istisnai olarak ipotek hakkı toplanan ürünler üzerinde de devam eder. Bu madde gereğince "Yetişmemiş her nevi toprak ve ağaç mahsulleri yetiştirmeleri zamanından en çok iki ay evvel haczolunabilir. Bu suretle haczedilen mahsullerin borçlu tarafından başkasına devri alacaklıya karşı hükümsüz olup icranın devamına mani olmaz. Alacağı taşınmaz rehinle temin edilmiş olan alacaklının mütemmim cüz olarak merhunun yetişmemiş mahsulleri üzerinde haiz olduğu hakka hanel gelmez. Şu kadar ki mürtehin, rehnin icraca paraya çevrilmesi için mahsullerin yetiştirmesinden evvel takip talebinde bulunmuş olmalıdır". İcra İflas Kanunumuza göre, ipotekli alacaklı, ürünlerin yetiştirmesinden evvel rehnin paraya çevrilmesi için takipte bulunursa, yetişmemiş ürünler üzerinden paraya çevrilme hususunda hacze nazaran bir önceliğe sahiptir<sup>33</sup>.

İsviçre'de İcra ve İflas'a ilişkin Federal Kanunda, yetişen ürünlerin çayırarda 1 Nisan'dan önce, tarlalarda 1 Haziran'dan önce, bağlarda 20 Ağustos'tan önce haczedilemeyeceği belirtilmekte, borçlunun bu tarihlerden önce yapacağı her devrin rehinli alacaklıya karşı hükümsüz olduğu, rehinli yüklü taşınmazın bütünleyici parçasını parçasını teşkil eden yetişmemiş ürünler üzerinde rehinli alacaklıların haklarının, rehinli alacaklının toplanmış ürünlerin paraya çevrilmesinden önce takibe başlamış olması koşuluyla saklı olduğu belirtilmektedir (İsviçre Borçların Takibi ve İflasa İlişkin Federal Kanun. m. 94/f. I-II-III).

İcra İflas Kanunu'ndaki düzenleme, İsviçre Hukuku'ndaki düzenleme ile karşılaştırıldığında, İsviçre hukukunda ürünlerin yetiştirme zamanının saptandığı, Türk hukukunda ise benzer bir düzenlemeye gidilmediği görülmektedir<sup>34</sup>. Doktrinde, İsviçre'de İcra ve İflas'a İlişkin Federal Kanun'da, rehnin paraya çevrilmesi hakkındaki takibin, haczedilmiş olan ürünlerin paraya çevrilmesi olgusu gerçekleşmeden önce yapılmış olmasını aradığı halde, Türk kanun koyucusunun makul bir sebep olmaksızın bu konuda mehaz kanundan ayrıldığı belirtilmektedir<sup>35</sup>.

(31) KAYAK, s. 564; GÜLEKLİ, s. 8; GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 1008.; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 264.

(32) GÜLEKLİ, s. 9.

(33) ÜSTÜNDAĞ Saim, İcra Hukukunun Esasları, İstanbul 2000, s. 246.

(34) Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, Türkiye'de iklim farkları nedeniyle tek ve değişmez bir tarihin belirlenmesinin olanaksız olduğunu, ürünlerin yetiştirme zamanının belirlenmesi amacıyla bilirkişiye başvurulabileceği, memurluğun bu yoldaki işlemi hakkında ilgililerin icra mahkemesine İİK m. 16'ya dayanarak şikayette bulunma haklarının bulunduğunu belirtmektedirler. Bkz. KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 129.

(35) ÜSTÜNDAĞ, s. 246.



İsviçre doktrininde yetişen ürünlerin haczine ilişkin düzenlemenin tatmin edici olmadığını, çünkü rehlin paraya çevrilmesi yolundaki talebin rehlin alacaklısına hiçbir öncelik hakkı sağlamadığını, hacze katılan alacaklılara ürünlerin dağıtılmasının, rehinli alacaklının paraya çevirmeyi istemesine kadar askıya alındığı (bu durum eğer ödeme emri itirazla karşılaşırsa uzun sürelerin geçmesine sebep olmaktadır) belirtilmektedir.<sup>36</sup>

İsviçre mahkeme içtihatları, hacizden sonra taşınmazdan ayrılan bütünleyici parçaların, ürünlerin paraya çevrilmesinden önce rehlin paraya çevrilmesini talep eden rehinli alacaklıların ipotek hakları kapsamında olduğunu kabul etmektedir.<sup>37</sup> Yalnız, ürünlerin ayrılması anında rehlin paraya çevrilmesi için yapılan takip devam ediyor ve rehinli alacaklı daha rehni paraya çevirmeyi talep etmemiş ise doğal ürünler rehlin kapsamında yer almamaktadır.<sup>38</sup> Gilliéron<sup>39</sup>, ipotek hakkına sahip alacaklının ayrı olarak haczedilmiş mahsuller üzerinde rehlin hakkını, icra müdürlüğünün mahsullerin toplanmasına ve işletmeden ayırmasına girişmesinden önce taşınmaz rehlinin paraya çevrilmesi yoluyla takip talebinde bulunması koşuluyla ileri sürebileceğini belirtmektedir. Yazar, rehlin hakkının bir takip talebinde bulunulmasıyla kullanılabileceğini, takip talebinde bulunmayan rehinli alacaklının yetişmemiş mahsuller üzerindeki rehlin hakkından vazgeçtiğini belirtmektedir.<sup>40</sup>

İcra ve İflas Kanunu'na ilişkin yukarıda belirtilen istisna bir kenara bırakılırsa, ipotek hakkının asıldan ayrılan bütünleyici parçalar üzerinde devam etmesi iki istisnai halde mümkün olabilir. Bunlardan ilki, bütünleyici parça niteliğini yitiren şeyin taşınmazla bağlantısını eklenti olarak sürdürmesidir<sup>41</sup>. İkinci durum ise, malik tarafından bütünleyici parçayı taşınmazdan ayırmaya yönelik hazırlayıcı fiillere başlanmış olmakla birlikte bu ayırma<sup>42</sup>, taşınmazın değerini önemli ölçüde azaltacaksa ayırmayı yasaklayan bir kararın elde edilmesidir<sup>43</sup>.

(36) GILLIERON Pierre Robert, *Commentaire De La Loi Federale Sur La Poursuite Pour Dettes Et La Faillite* Articles 89-158, Lausanne 2000, s. 163.

(37) ATF 50 II 345-346 C. 1, (GILLIERON, s. 163'den naklen)

(38) ATF 60 III 50-51, ATF 61 III 165-166, (GILLIERON s. 163'ten naklen)

(39) GILLIERON, s. 163.

(40) GILLIERON, s. 163.

(41) KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 264.

(42) Güleklî, *ipotekli alacaklının açacağı bir önleme davası ile yalnızca, ipoteğin kurulduğu sırada var olan bütünleyici parçaların taşınmazdan ayrılmasını önleyebileceğini, ipoteğin kapsamına dahil olan sonraki bütünleyici parçaların ipoteğin kabulü aşamasında göz önüne alınmamış olarak kabul edilmesi gerektiğini, bu sebeple alacaklının bu parçaların sonradan ayrılmasına karşı çıkmasının mümkün olmadığını belirtmektedir. Bkz. GÜLEKLİ, s. 10.*

(43) KAYAK, s. 564.

**B- EKLENTİLER**

## 1- Genel Olarak

Türk Medeni Kanunu m. 862/f. I'de eklentilerin de taşınmaz rehninin kapsamına dahil olduğu belirtilmiştir. Bu hüküm Türk Medeni Kanunu m. 686'yı teyit eder niteliktedir<sup>44</sup>. TMK m. 686/f. I'e göre, "Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar". TMK m. 862'deki hüküm olmasaydı bile, taraflar arasındaki tasarruf işlemlerinin kapsamına eklentiler de gireceği için, eklentinin ipotek kapsamına giren bir unsur olduğu söylenebilirdi<sup>45</sup>.

TMK m. 686/f. II'de eklenti tanımlanmıştır. Bu maddeye göre "Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre, işlenmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır". Bu tanımlı oluşturan unsurlar değerlendirildiğinde; eklentinin sübjektif ve objektif nitelikteki iki unsurdan oluştuğu saptanacaktır. Objektif unsur, asıl şeye sürekli olarak tahsis edilme ve onun kullanılmasında asıl şeyle birleştirilme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bir taşınır malın bağlı kılınması keyfiyetidir. Bu bağlılık asıl şeyin ekonomik gayesine yöneliktir. Diğer bir ifade ile eklenti, asıl ekonomik gayesine katkıda bulunmak ve onu desteklemek amacıyla takma, birleştirme veya benzeri şekilde asla bağlanmış olan bağımsız bir taşınır mal karakterine sahiptir. Eklentinin sübjektif unsuru ise, malikin tahsis iradesine veya yerel adetlere göre taşınmaza eklenen parçaların asıl mala özgülenmiş olmasını ifade eder<sup>46</sup>.

Maddedeki tanımdan da anlaşılacağı üzere, ancak taşınır bir eşya bir malın eklentisi olabilir. Bir taşınmazın eklenti niteliğine sahip olması ise mümkün değildir. Diğer taraftan taşınır eşya da bir şeye eklenti olarak bağlanmakla taşınır olma özelliğini yitirmez<sup>47</sup>. Buna karşılık asıl şeyin taşınır veya taşınmaz olması mümkündür, ancak eklenti ilişkisi mutlaka iki mal arasında olmak zorundadır.

Türk hukukunda istisnalar saklı kalmak kaydıyla menkul rehninin, yalnız teslim şartıyla geçerli olacağı kabul edilmesi, ekonomik açıdan önemli problemleri de beraberinde getirmiştir. Çünkü, krediye ihtiyaç duyan kişi taşınır nitelikteki eşyalarını geçerli bir rehnin kurulabilmesi için

(44) ŞENER, s. 123.; ERTAŞ, s. 502; SARI, s. 996.

(45) KAYAK, s. 565.

(46) ALTAY/ESKİOCAK, s. 171-172.

(47) GÜLEKLİ, s. 11. Serozan da eklentinin asıl şey ile kendisi arasındaki bütün maddi ve ekonomik bağımlılık, bağımlılık ilişkisine karşın, kendi başına mevcut, kendi ayrı hukuki yolunda yürüyen bağımsız (özel eşya) niteliğini koruduğunu, üstelik bu özelliğini bütünleyici parça gibi salt borçlandırıcı sözleşmeler alanında değil, fakat aynı hak kuran ve geçiren aynı tasarruf sözleşmeleri alanında da saklı tutup koruduğunu belirtmektedir. Bkz. SEROZAN Rona, Teferuat Niteliğindeki Eşyanın Hukuki Rejimi, İÜHFİM, C. 41, İstanbul 1975, s. 240.

teslim etmek zorunda kalmakta, dolayısıyla borcunu ödeyebilmek için devam ettirmesi gereken işletmesi açısından büyük önem taşıyan taşınır mallardan yararlanma olanağını yitirmektedir.

TMK m. 862/f. I hükmü, teslim şartlı menkul rehlinin yukarıda belirtilen sakıncalarını belli ölçüde gıderen bir düzenlemedir<sup>48</sup>. Buna göre, taşınmaz üzerinde kurulan ipotek hakkı başkaca hiçbir işleme gerek kalmaksızın kendiliğinden taşınmazın eklentilerini de kapsayacaktır.

TMK m. 862/f. I uyarınca ipoteğin kapsamına yalnızca rehlin kurulduğu sırada var olan eklenti niteliğindeki taşınırlar değil, bu aşamadan sonra taşınmaza bağlananlar da girecektir<sup>49</sup>. Bu arada, ipotekli alacaklının eklenti niteliğindeki taşınır eşyaların varlığını bilmesi de gerekli değildir<sup>50</sup>.

İcra İflas Kanunu m. 83/c ile getirilen hüküm, eklentinin ipoteğin kapsamına girdiği kuralına ters düşer niteliktedir. "Gayrimenkul rehni kapsamındaki teferruatın haczi" kenar başlığını taşıyan maddeye göre, "Gayrimenkul rehni ipotek akit tablosunda sayılı bulunan teferruat gayrimenkulden ayrı olarak haczedilemez. Türk Kanunu Medenisinin 777'inci maddesi saklıdır"<sup>51</sup>. Anılan maddenin ipotek akit tablosunda sayılı eklentiden bahsetmesinin, sadece ipotek akit tablosunda sayılı eklenti niteliğindeki taşınırların ancak taşınmazla birlikte haczedilebileceği yolunda görüşlerin<sup>52</sup> ileri sürülmesinin yanında taşınmaza sonradan bağlanan eklentinin ipoteğin kapsamına girmeyeceği konusunda yanlış bir sonuca varılmasına yol açacağını ileri süren görüşlerin de doğmasına sebep olduğu görülmektedir<sup>53</sup>. Doktrinde, bu hükme dayanılarak taşınmazın eklentilerinin ipotek akit tablosunda belirtilmesinin son derece önemli olduğunu, aksi takdirde taşınmazın gerçekte ipoteğin kapsamına dahil edilmiş ancak ipotek akit tablosunda belirtilmemiş olan eklentilerinin taşınmaz malikinin diğer alacaklıları tarafından haczettirilebileceğini, bunun da ipotekli alacaklıyı zarara uğratabileceği ifade edilmiştir<sup>54</sup>.

(48) Davran, eklentinin kendiliğinden taşınmazın kapsamına dahil olmasının bir çeşit menkul ipoteğinin kurulması olarak görmektedir. Yazar, menkul ipoteğinin akdi bir ilişkiye dayanması ve özel siciline tes-cil ile doğmasına karşılık, eklentinin taşınmaz rehlinin kapsamına girmesinin maddi bir fiile, bir öz-güleme fiiline dayandığı fikrindedir. Bkz. DAVRAN Bülent, Gayrimenkul Rehlinin Teferruata Şumülü, Muammer Raşit Seviğ'e Armağan, İstanbul 1956, s. 565.

(49) GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 1074; GÜLEKLİ, s. 12.; GÜNEL, s. 37.

(50) DAVRAN, Teferruat, s. 567.

(51) Bu hususta Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin vermiş olduğu son tarihli kararlarda, ipotek akit tablosun-da sayılan eklentilerin taşınmazdan ayrı olarak haczedilmesinin mümkün olmadığı, taşınır malların eklenti niteliğinde olduklarının içlerinde hukukçuların da bulunduğu bilirkişilerce saptanması gerekti-ği belirtilmektedir. Karar örnekleri için bkz. 6862/7071 T. 16. 6. 1997; 1933/5431 T. 15. 3. 2005; 21396/24806 T. 15. 12. 2003; 20681/25282 T. 712. 2004; 707/3791 T. 28. 2. 2006; 1353/5889 T. 15. 3. 2004. (<http://www.kazancı.com>)

(52) KURU Baki, İcra İflas Hukuku El Kitabı, İstanbul 2006, s. 388.; ÜSTÜNDAÇ, s. 302.

(53) GÜLEKLİ, s. 13-14.

(54) HELVACI, s. 184.

Bizce, TMK m. 862, bir şeyin ipoteğin kapsamına girmesi için tapu kütüğünün beyanlar hanesinde eklenti olarak yer alması şartını aramaktadır. Eğer bir taşınır TMK m. 686'nın öngördüğü şartları bünyesinde taşıyor ise, o şey, tapu kütüğünün beyanlar hanesine kayıtlı olmasa da eklenti niteliğini haizdir<sup>55</sup>. Kanaatimizce, İcra İflas Kanununda yer alan bu hükme rağmen, aslında eklenti niteliğinde olduğu halde ipotek akit tablosunda sayılı olmayan taşınır malların taşınmazdan ayrı olarak haczi mümkün değildir. Yalnız taşınır malların haczini talep eden alacaklıların haklarının da mümkün mertebe korunabilmesi için eklenti niteliğindeki taşınır malların taşınmaza sonradan eklendiği hususu icra prosedürü sırasında ipotekli alacaklı veya taşınmaz maliki tarafından ispat edilemediği takdirde bu taşınır malların taşınmazdan ayrı olarak haczedilmesine olanak tanınmalıdır.

## 2- Eklentinin İpoteğin Kapsamı Dışında Tutulması

TMK m. 862/f. I ve TMK m. 686/f. I hükmü birlikte değerlendirildiğinde, kural olarak eklentinin kendiliğinden kanun gereği ipotek hakkının kapsamı içinde olduğu anlaşılmaktadır. Ancak tarafların aksine yapacakları bir anlaşma ile ipotek hakkı kapsamında yer alan eklenti, kapsam dışına çıkarılabilir<sup>56</sup>. Ancak bu işlem yapılırken rehlin kapsamı dışında bırakılan eklenti veya eklentilerin hiçbir şüpheye yer vermeyecek şekilde belirtilmesi gerektir<sup>57</sup>.

Rehlinli alacaklı ile borçlunun eklentinin ipoteğin kapsamından çıkarılmasına dair yapacakları anlaşmanın açık olması, yani tarafların anlaşmanın kapsamına dahil etmek istedikleri eklenti veya eklentileri, hiç tereddüte yer vermeyecek şekilde belirtmeleri gerekir<sup>58</sup>. Böyle bir anlaşmanın taraflar dışında üçüncü kişiler açısından da bağlayıcı olması için tapu siciline kaydedilmesi gereklidir<sup>59</sup>. Anlaşmanın tapu siciline kaydedilmesi konusunda bir sorun bulunmamakla beraber tartışma, anlaşmanın nasıl yapılması gerektiği noktasında ortaya çıkmaktadır. Bu konuda iki farklı görüş bulunmaktadır. Birinci görüşe göre<sup>60</sup>, bu anlaşma, ipoteği kuran sözleşmenin esaslı unsurunu teşkil ettiği için resmi şekilde yapılmalıdır. İkinci görüşe göre<sup>61</sup> ise, tapu siciline ve rehlin sözleşmesine kayıt ye-

(55) ALTAY/ESKİOCAK, s. 174.

(56) KAYAK, s. 568.; KAMERZİN, s. 296; Davran'a göre böyle bir anlaşma bazı durumlarda büyük faydalar sağlayacaktır. Özellikle birinci derecedeki alacaklı taşınmazın kıymetini yeterli görür ve eklentinin rehinden ayrı tutulmasına muvafakat ederse, ikinci derecede tesis edilecek ipoteğe eklentinin dahil olması, yapılacak işlemi ikinci ipotekli açısından çok daha cazip hale getirecektir. Bkz: DAVRAN, Tefferruat, s. 568.

(57) GÜNEL, s. 41.

(58) SEROZAN, Tefferruat, s. 242.

(59) GÜRİSOY/EREN/CANSEL, s. 1074, KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 266.; AKİPEK, Mahdut Ayni Haklar s. 171; DAVRAN, Tefferruat, s. 568.

(60) ALTAY/ESKİOCAK, s. 173.; WIELAND, s. 582; STEINAUER, s. 144. , SARI, s. 997.

(61) GÜLEKLİ, s. 14; KAYAK, s. 569.; GÜNEL, s. 58.

terli olup, sözleşmenin mutlaka resmi şekilde yapılması gerekli değildir. Bununla birlikte, bu görüşü savunanlarca da anlaşmanın aynı etkiye sahip olması için tapu kütüğüne tescili şarttır<sup>62</sup>. Bizce, kanunda resmi şekilde yapılmasına gerektiğine dair bir açıklık bulunmasa da, eklenti niteliğindeki taşınır malların ipotek hakkının kapsamı dışında bırakılması rehlin kapsamını daraltan bir işlem olacağından rehlin sözleşmesinin şekline tabi olması, diğer bir deyişle resmi şekilde yapılması gerekmektedir<sup>63</sup>.

Bu konuda belirtilmesi gerekli diğer bir husus, belirli bir derecedeki ipoteğin kurulması sırasında alacaklı ile taşınmaz malikinin diğer derecelerde kurulacak ipotekler için eklentinin ipoteğin kapsamı dışında bırakılmasına ilişkin yapacakları sözleşmelerin hükümsüz olduğudur. Yine ipotek sözleşmesinin taraflarınca kararlaştırılan taşınmaza bağlı eklentilerin yalnızca belirli bir derecedeki ipoteğin kapsamına gireceği yolundaki sözleşmeler de hükümsüzdür<sup>64</sup>.

### 3- Eklenti Niteliğindeki Eşyanın Tapuya Kaydı

TMK m. 862/f. II'ye göre, "Rehlin kuruluşu sırasında makine, otel döşeme eşyası gibi açıkça eklenti olarak gösterilen ve tapu kütüğünde beyanlar sütununa yazılan şeyler, kanuna göre bu nitelikte olamayacakları ispat edilmedikçe eklenti sayılır". 1926 tarihli Medeni Kanunda olmayan ve 4721 sayılı Medeni Kanunda düzenlenmiş bulunan TMK m. 1012/f. I'e göre bir taşınmaza bağlı eklentiler, malikin istemi üzerine tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazılır. Eklentinin beyanlar sütununa yazılması, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 61. maddesinde de düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, "Eklenti, mülkiyet hakkı sahibinin yazılı istemi üzerine herhangi bir belge aranmaksızın kütüğün beyanlar sütununa yazılır"<sup>65</sup>. Bu yazımda teferruatın adedi, cinsi ve kıymeti gösterilir. Beyan talebi sadece yazılı şekilde olabilir. Taşınmaz rehlinin kurulmasına ilişkin resmi şekil şartı aranmaz. Eklentinin beyan olunması taahhüdünü içeren bir sözleşmenin tescilinin talep edilmiş olması eklentiye ilişkin beyanın da yazılmış olması için yeterlidir<sup>66</sup>.

TMK m. 862/f. II hükmünün ifadesi dardır; yalnız rehlin kuruluşu sırasında açıkça gösterilen eklentinin beyan edilmesi öngörülmüştür. Ta-

(62) DAVRAN, Tefferruat, s. 568.

(63) Aynı yönde görüş için bkz: ERTAŞ, s. 503.

(64) DAVRAN, Tefferruat, s. 570; GÜNEL, s. 58.

(65) Davran, eklentinin beyanlar sütununa işlenmesini ifade için kullanan terimin tereddüt uyandırdığını belirtmektedir. Yazar kaynak kanunun Almanca metninde yer alan "Anmerkung" ve "anmerken" in karşılığının işaret ve işaretlemek olduğunu, bizde beyanlar olan sütunun Almanca adının da "Anmerkungen" olduğunu, eklentinin beyanlar sütununa beyanından bahsedilmesinin uygun olmadığından hareketle eklentinin kaydedilmesi bakımından işaret ve işaretlemek ifadelerinin kullanılmasını önermektedir. Bkz: DAVRAN, Tefferruat, s. 572.

(66) GÜRSOY Kemal Tahir, Türk Eşya Hukukunda Zilyelik ve Tapu Sicili, Ankara 1970, s. 499-500.

rafların sonradan yapacakları bir sözleşme ile eklentinin kütükte beyanlar hanesine kaydını kararlaştırabilmeleri mümkündür<sup>67</sup>.

Tapu memuru, eklenti olarak kaydı istenen şeyin, eklenti için kanunun aradığı şartları taşıyıp taşımadığını incelemekle yükümlü değildir. Ancak kaydı istenen taşınırın gerekli niteliklere sahip olmadığı açıkça görülebiliyorsa tapu memuru kaydı yapmaktan kaçınmak yetkisini haizdir<sup>68</sup>. Eklentinin tapu kütüğüne kaydı talebi ile birlikte, kaydedilecek şeylerin nelerden ibaret olduğunu tek tek ferden belirten ya da ferden tayin etmemekle beraber bunların taşıdığı değerle<sup>69</sup> birlikte cinsini bildiren bir listenin de birlikte sunulması gerekecektir (TST m. 61/c. 2).

Bir şeyin eklenti niteliği kazanabilmesi için yukarıda da belirtildiği üzere objektif ve sübjektif bir takım şartların yerine gelmesi gerekmektedir. Eklenti niteliğindeki şeyin tapuya kaydında malikin, mahalli örfün yokluğuna ya da aksi yöndeki varlığına rağmen gerekli objektif şartlara sahip bir taşınırı eklenti yapmaya yönelik iradesi şüpheye yer bırakmayacak açıklıkta olmalıdır. Sözü edilen bu iradenin açıklanması herhangi bir şekilde de bağlı değildir.

Eklenti niteliğindeki eşyanın tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydı tescillerdeki gibi hukuki bir sonuç meydana getirmemektedir. Tapu kütüğünde iyi niyetle hak iktisabını düzenleyen TMK m. 1023 hükmüne dayanarak aslında eklenti niteliğinde olmayan bir taşınırın tapu sicilinin beyanlar hanesine kaydedilmesi halinde bu kayda dayanılan güven korunmamaktadır<sup>70</sup>. TMK m. 862/f. II uyarınca, taşınırın eklenti olarak tapuda gösterilmesi sadece ispat açısından bir rol oynamaktadır. Madde metninden de anlaşılacağı üzere, beyanlar sütununda yer alan kayıt, kaydedilmiş şeylerin eklenti niteliğini taşıdığı doğrultusunda çürütülmesi mümkün bir karine yaratmaktan öteye gitmeyecektir<sup>71</sup>. Diğer bir deyişle, artık söz konusu taşınırın eklenti niteliğinde olduğunun bunu ileri sürenlerce ispat edilmesi gerekmeyecektir. Bu durumda ispat yükü yer değiştirecek, tapuda kayıtlı şeylerin kanunen gerekli şartları taşımadığı-

(67) OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 726-727.;SARI, s. 996.; GÜNEL, s. 43.

(68) Gürsoy, bir şeyin eklenti niteliğinde olup olmadığı üzerinde tereddüt gösterilirse, beyan talebinin tapu memuru tarafından kabul edilmesi ve bu suretle uyumsuzluğun mahkemeye giderilmesine imkan bırakılması gerektiği fikrindedir. Bkz:GÜRSOY, s. 500.; GÜNEL, s. 43.

(69) Tapu Genel Müdürlüğü'nün internet sitesinde tapu işlemleri bölümünde teferruatın(eklentinin) yazımı başlıklı kısımda, teferruat olarak tapu siciline kaydı istenilen eşya çeşitli olduğu takdirde malikin her birinin değerini ayrı ayrı göstermesi gerektiği ve harcın bunların toplamından hesaplanması gerektiği; teferruatın beyanlar sütununa kaydı için, Harçlar Kanununa ekli (4) sayılı Tarifinin 11. Pozisyonuna göre, Binde 3. 6 oranında tapu harcı tahsil edileceği, ayrıca Döner Sermaye İşletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edileceği belirtilmektedir. (<http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=islemde-tay&Id=40>, 10. 04. 2008).

(70) GÜNEL, s. 45.

(71) DAVRAN, Rehin Hukuku Dersleri, s. 13.

nı iddia eden kişi, bu iddiayı ispatla yükümlü olacaktır<sup>72</sup>. O halde, TMK m. 862/II uyarınca tapuya yapılacak olan kayıt, TMK m. 686/II'de ifade edilmiş olan objektif şartlardan yoksun bir taşınıra eklenti niteliğini kazandırarak taşınmaz üzerindeki ipoteğin kapsamına dahil etmeye yetmeyecektir<sup>73</sup>.

TMK m. 1012/f. I'e göre, "Bir taşınmazın eklentileri, malikin istemi üzerine kütükteki beyanlar sütununa yazılır. Bu kaydın terkinini, kütükte hak sahibi görünen bütün ilgililerin rızasına bağlıdır." Bu hükme göre daha önceden tapu kütüğünün beyanlar hanesine eklenti olarak kaydedilmiş bir taşınırın kaydının, tapu kütüğünden silinmesi için tapuda hak sahibi olarak görünen herkesin onayı gereklidir.

#### 4- Üçüncü Kişilerin Eklenti Üzerinde Hakları ile İpotekli Alacaklıların Haklarının Çatışması

Taşınır eşya, bir taşınmaza eklenti olarak bağlandıktan sonra dahi taşınır eşya olma niteliğini yitirmez. Ayrıca asıl şeyle eklenti arasında bütünleyici parçada olduğu gibi sıkı bir bağlılık mevcut olmadığından eklenti, bağımsız mal vasfını korumaya devam eder. Bu açıdan eklentinin mutlaka taşınmaz malikine ait olması şart değildir, bir başkasının mülkiyetinde de olabilir<sup>74</sup>. Üçüncü kişilere ait olup da taşınmazın eklentisi niteliğinde olan taşınırın, ipoteğin kapsamına dahil olup olmayacağını üzerinde durulması gerekmektedir<sup>75</sup>. Bu konuda TMK m. 862/f. III'te yer alan "Üçüncü kişilerin eklentiler üzerindeki hakları saklıdır" hükmü doktrinde farklı görüşlerin ileri sürülmesine yol açmıştır. Tartışma, bu hükmün TMK m. 988 hükmünün bir istisnası mı, yoksa onu teyit eden bir hüküm mü olduğu noktasında düğümlenmektedir. TMK m. 988'e göre, "Bir taşınırın emin sıfatıyla zilyedinden o şey üzerinde iyi niyetle mülkiyet veya sınırlı aynı hak edinen kimsenin edinimi, zilyedin bu tür tasarruflarda bulunma yetkisi olmasa bile korunur".

Bir görüşe göre<sup>76</sup>, TMK m. 862/f. III mutlak anlamda yorumlanmama- lı, diğer bir deyişle taşınırın üzerinde iyi niyetle aynı hak iktisabına ilişkin TMK m. 988 hükmü burada da uygulama alanı bulmalıdır. Eklenti

(72) ESMER Galip, *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, İstanbul 1990, s. 846; Ros- sel/Mentha, *alacaklının, rehlin paraya çevrilmesi esasında rehin sözleşmesinde ve beyanlar hanesin- de belirtilmiş eklenti niteliğindeki taşınır malların, satışta yer alabilmesi için gerçekten var olmaları ge- rektiğini, bu yüzden ipotek alacaklısının gözetiminde bulunması gerektiğini, ama eğer alacaklının bir şe- yin beyanlar hanesine göre eklenti niteliğini taşıdığını gösterirse, bu şeye eklenti niteliğinin gerçeğe uy- gun olmayarak verildiğini ileri süren üçüncü kişilerin iddialarını ispatla yükümlü olduklarını belirtmek- tedirler. Bkz: ROSSEL Virgil/MENTHA F. H. , *Manuel du Droit Civil Suisse Tome Troisième Droits Réels Autres Que La Propriété*, Lausanne Geneve(Basım tarihi bulunamamıştır), s. 106.; DAVRAN, *Rehin Hu- kuku Dersleri*, s. 13.; STEINAUER, s. 143.; KAMERZİN, s. 297.*

(73) KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 267.

(74) KAYAK, s. 570.

(75) REİSOĞLU, *İpoteğin Kapsamı*, s. 21.

(76) AYAN, s. 153; SAYMEN Ferit H. /ELBİR Halid K. *Türk Eşya Hukuku(Aynı Haklar)*, İstanbul 1954, s. 566; REİSOĞLU; *İpoteğin Kapsamı*, s. 21.; AKİPEK, *Mahdüt Aynı Haklar*, s. 173. STEINAUER, s. 144.

teşkil eden taşınır, sahibinin elinden rızası dışında çıkmadıkça iyi niyetli ipotek alacaklılarının bu hakkı üçüncü kişiye ait eklentiye de kapsayacaktır. İpotekli alacaklının başlangıçta var olan eklenti açısından, ipotegin kurulduğu, taşınmaza sonradan getirilen eklenti açısından ise, bunun taşınmaza bağlandığı anda iyi niyetli olması yeterlidir. Aksi takdirde, taşınmaz kıymetlerinin henüz istikrar bulmadığı ve kıymet takdirlerinin güven verici olmadığı günümüz şartları içinde, muvazaalı bir takım davranışlarla ipotegin çoğu kez alacağın teminatı olmaktan çıkacağı ve genel güven yönünden bu kurumun itibarını kaybedeceği ileri sürülmektedir<sup>77</sup>. Wieland<sup>78</sup>, bu görüşü savunmakla beraber, mülkiyeti muhafaza kaydı bulunan eklentiler açısından iyi niyetle ipotek hakkının kazanılmasının mümkün olmadığını, zira bu tür kayıtlarla yapılan satışların geçerliliği özel bir sicile tescile tabi bulunduğundan, sicili inceleme yükümlülüğünü yerine getirmeyen alacaklının iyi niyet iddiasının dinlenemeyeceğini belirtmektedir.

İkinci bir görüşe göre<sup>79</sup>, TMK m. 862/f. III hükmü TMK m. 988 hükmünün bir istisnasını oluşturmaktadır. Emin sıfatıyla zilyet olan taşınmaz malikinden, sırf taşınmazın rehnedilmesi sebebiyle, iyi niyetli olarak rehin hakkı kazanılmasına imkan yoktur. Böyle bir durumda eklentinin maliki olan kişi korunacak ve mülkiyet hakkını, rehinli alacaklıya karşı ileri sürebilecektir. İsviçre Federal Mahkemesi de bu görüşü savunmaktadır. Mahkemeye göre taşınmaza ilişkin ipotek hakkı elde eden ve eklenti üzerinde üçüncü bir kişinin aynı hak sahibi olduğunu bilmeyen, bilmesi de gerekmeyen yani iyiniyetli ipotekli alacaklının TMK m. 988 hükmünden yararlanması mümkün olmamalıdır. Mahkeme, iyi niyetin ancak eklenti üzerinde mülkiyet hakkına sahip üçüncü kişi ile taşınmazı mülkiyetini iktisap eden kişi arasındaki ilişkide rol oynayabileceğini, bunun da TMK m. 988 hükmünün bir sonucunu teşkil edeceğini belirtmektedir<sup>80</sup>. Yine mahkemeye göre, üçüncü kişi ile ipotekli alacaklının aynı şekilde iyi niyetli olduğu hallerde malikin alacaklı karşısında hiçbir savunma imkanına sahip olmadığı görülecek, iyi niyet kavramı da bu konuda pratik açıdan çözülmesi çok güç problemler yaratacaktır<sup>81</sup>.

(77) ESMER, s. 848.

(78) WIELAND, s. 583. Güleklî, Wieland'ın bu görüşünü eleştirmektedir. Yazara göre, özel sicile yapılacak olan kayıt sadece olumsuz hukuksal etkiye sahiptir. Diğer bir deyişle, bu kayıt mülkiyeti muhafaza anlaşması açısından bir geçerlilik şartına sahiptir. Yazar, bu anlaşma sicile geçirilmediğçe, zilyetliği devredilen şeyin mülkiyetinin de geçmesine engel olunamayacağını, buna karşılık sicildeki kayıtların tapu sicilindeki kayıtların aksine aleniyet fonksiyonundan yoksun olduğunu, bu sebeple üçüncü kişilerin söz edilen kayıtlardan haberdar olduklarının varsayılması ve iyi niyet iddialarının bu kayıtlar yüzünden bertaraf edilmesinin mümkün olmadığını, yalnızca ipotekli alacaklının sicildeki mülkiyeti muhafaza kaydını biliyorsa kötü niyetli kabul edilebileceğini belirtmektedir. Bkz. GÜLEKLİ, s. 22.

(79) GÖKTÜRK Hüseyin Avni, Türk Medeni Hukuku Dördüncü Kitap Aynı Haklar, Ankara 1949, s. 1029. HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, s. 726.; KAYAK, s. 573; GÜLEKLİ, s. 23; ALTAY/ESKİOCAK, s. 175. Bu yazarlar özellikle İİK m. 83/c uygulanması açısından bu sonuca varmaktadırlar; KÖPRÜLÜ/KANETİ s. 269.; ERTAŞ, s. 503.; GÜNEL, s. 52-53.

(80) DAVRAN, Rehin Hukuku Dersleri, s. 15

(81) ATF 60/1934 II 195/196 (STEINAUER, s. 144)



Her ne kadar doktrinde TMK m. 862/f. III hükmünün her iki görüş açısından da savunulmaya müsait olduğu ifade edilmekte ise de bizce bu hüküm doğrudan doğruya iyi niyet kuralları göz önüne alınmaksızın değerlendirilmelidir. Burada çözülmesi gereken sorun üçüncü kişilere ait eklenti niteliğindeki taşınır malların ipotek kapsamına girip girmediğinin belirlenmesidir. İpotek hakkının kapsamına, ipotek hakkının kurulması sırasında taşınmazda bulunan eklenti niteliğindeki taşınır mallar gireceği gibi ipotek kurulduktan sonra taşınmaza getirilen eklenti niteliğindeki taşınır da girmektedir. TMK m. 862/f. III hükmünün TMK m. 988 hükmü karşısında istisna teşkil edip etmediğini belirlemeye çalışmak, iyi niyetin hangi anda var olduğunu araştırmanın çok zorlaşacağı bu gibi durumlarda gereksiz bir çaba olacaktır. Özellikle ipotek alacaklısının haberinin olmadığı taşınmaza sonradan getirilen taşınır mallar bakımından iyi niyetli rehin hakkı sahibini iktisap anında koruyan TMK m. 988 hükmünün uygulanabilmesi için iyi niyetle kazanıma ilişkin bir anın belirlenmesi çoğu zaman söz konusu olmayacaktır. Diğer taraftan, TMK m. 988 hükmünün uygulanabilmesi için aranan diğer bir koşul olan, üçüncü kişiye ait eklenti niteliğindeki taşınır şeyler üzerinde zilyetliğin elde edilmesi durumu ipotekli alacaklı bakımından gerçekleşmemektedir<sup>82</sup>. Bizce özellikle uygulamada pratik işlerliğin sağlanması açısından TMK m. 862/III'de yer alan "Üçüncü kişilerin eklentiler üzerindeki hakları saklıdır" hükmünü her durumda uygulanması gereken mutlak bir hüküm olarak ele alınmalı ve ipotek alacaklısının üçüncü kişiye ait eklenti niteliğindeki taşınır üzerinde rehin hakkı elde etmesi mümkün olmamalıdır.

### 5-İpoteğin Eklentinin Kapsamından Çıkması

#### a- İpoteğin Kurulduğu Anda Var Olan Eklenti Açısından

Bir taşınır eşya eklenti niteliğini kaybedip bağımsız bir eşya halini alırsa ipotek kapsamından çıkar<sup>83</sup>. Taşınmazdan geçici olarak ayrılan eklentinin eklenti niteliği devam edeceğinden bunun ipoteğin kapsamı dışına çıktığından söz edilemeyecektir<sup>84</sup>. Geçici olarak ayrılma, her olayın özelliğine, malikin niyetine göre değişecektir<sup>85</sup>.

İpotekle yüklü taşınmazın maliki, eklenti üzerinde tasarrufta bulunurken, ipotekli alacaklıların haklarını zedelememeye, düzenli işletme sırtlarını aşmamaya özen göstermelidir<sup>86</sup>. Düzenli bir işletmenin uyulma-

(82) SARI, s. 999.; Güleklî, istisnaen üçüncü kişiye ait eklenti üzerinde zilyetliğe sahip olan ipotekli alacaklının iyi niyetinin MK m. 988 uyarınca korunmasının mümkün olup olmayacağını değerlendirmiş, Taşınmaz, adi kira, hasılat kirası, intifa ya da oturma hakkı gibi bir nedenle zilyetliğinde bulunduran kişi lehine ipotek tesis edildiği bu gibi durumlarda, ipotekli alacaklının rehin hakkının, iyi niyetli dahi olsa eklenti niteliğindeki mallara uzanamayacağını, çünkü söz konusu taşınır fiilen elinde bulunduran ipotekli alacaklının zilyetlik sebebinin, sınırlı bir aynı hak olan rehin hakkı kurulması değil, kira sözleşmesi uyarınca malı kullanma ya da intifa veya oturma hakkının verdiği yetkiye dayanarak maldan yararlanma olduğunu belirtmektedir. Bkz:GÜLEKLİ, s. 23, dprn. 55. (80) DAVRAN, *Rehin Hukuku Dersleri*, s. 15

(83) KAYAK, s. 572. )

sı gerekli sınırlarının aşılması ile kastedilen, taşınmaz açısından vazgeçilmez derecede önem taşıyan zaruri eklenti parçalarının elden çıkarmak sureti ile taşınmazdan ayrılmasıdır<sup>87</sup>.

Burada yanıtı aranması gereken soru, başkasına satıp devredilen taşınmazların ipoteğin kapsamından çıkıp çıkmayacağıdır. Eklenti niteliğindeki taşınmaz, iyi niyetli bir kişiye satılıp teslim edildiğinde, ipotek kapsamından çıkacaktır. Bu durumda, rehinli alacaklının başvurabileceği hukuki yollar, yapılan tasarruf işlemini, alacak bakımından teminat teşkil eden taşınmazın değerini azaltmış olması sebebiyle, TMK m. 865'teki "koruma önlemleri"nden veya TMK m. 866'daki güvence, eski hale getirme, kısmi ödeme olanaklarından yararlanmak olacaktır<sup>88</sup>.

Malikin, eklentiyi ipotekli taşınmazdan ayırdıktan sonra bu eklenti üzerinde üçüncü kişi lehine bir rehin hakkı tesis etmesi halinde üçüncü kişi iyi niyetli ise yani eklenti niteliğini yitiren bu taşınmaz üzerinde ipoteğin bulunduğunu bilmiyor veya bilmesi gerekmiyorsa TMK m. 988'e göre rehin hakkı kazanacak, aksi takdirde TMK m. 939/II c. 1'e kıyasen ipotekli alacaklının rehin hakkından sonra gelmek üzere bir rehin hakkı kazanacaktır<sup>89</sup>.

#### *b- Taşınmaza Sonradan Bağlanan Eklenti Açısından*

İpoteğin kurulmasından sonra taşınmaza getirilen eklenti niteliğindeki taşınmazlar rehlin kapsamına dahil sayılmakla birlikte, taşınmaz malikinun bunları daha sonra taşınmazın aslına ve ipoteğin kurulduğu aşamadaki değerine bir zarar vermemek şartı ile taşınmazdan uzaklaştırılması mümkündür. Ancak, taraflar, rehin sözleşmesinde ipotekli alacaklının rehin hakkının sonradan getirilebilecek eklentiyi de kapsayacağını açıkça kararlaştırmışlar ise, genel kuralın aksine, alacaklı, sonraki eklentinin teminatı zedeleyecek şekilde taşınmazdan uzaklaştırılmasına karşı çıkabilecektir<sup>90</sup>.

### **6- Eklenti Üzerinde Ticari İşletme Rehni ile İpoteğin Bir Arada Bulunması**

#### *a- Genel Olarak*

(84) GÜLEKLİ, s. 24; HELVACI, s. 180; "Mahalli örf ve malikin açık arzusunun göre, bir şeyin işletilmesi, korunması veya ondan yararlanmak için, daimi tarzda tahsis edilen ve istimalde o şeye tabi kılınan veya takılan veya onunla birleştirilen eşyalar asıl şeyin teferruatı sayılır. Bunların asıl şeyden geçici bir zaman için ayrılmaları teferruat vasfını kaybetmelerini gerektirmez. Beton üzerine monte edilip sökülüp götürülmesi mümkün olduğu için bir kısım makineler M. K'nun 621. maddesi anlamında teferruatları sayılır".

(85) REİSOĞLU, İpoteğin Kapsamı, s. 26.

(86) DAVRAN, Teferruat, s. 570.; GÜNEL, s. 55.

(87) KAYAK, s. 573.

(88) GÜLEKLİ, s. 25.; REİSOĞLU, İpoteğin Kapsamı, s. 26.

(89) DAVRAN, Teferruat, s. 577; GÜLEKLİ, s. 27.; HELVACI, s. 188.

Ticari İşletme Rehni Kanunu m. 3'e göre ancak kanunda sayılan bazı unsurlar ticari işletme rehninin kapsamına dahil olabilir. Bunlar arasında özellikle incelememiz bakımından önem taşıyan unsurlar olarak, rehni tescilli anında mevcut ve işletmenin faaliyetine özgülenmiş makine, araç, alet ve motorlu nakil araçlarıdır. Taşınmaz rehni aynı zamanda eklenti niteliğindeki taşınırları da kapsamına aldığı için, aynı taşınırın hem ipotek hem de ticari işletme rehnine dahil olması söz konusu olabilir. Bu durumda, ipotek hakkı ile menkul işletme rehni üzerinde tesis edilen ticari işletme rehni arasında bir menfaat çatışması olasılığı gündeme gelebilir. Bu soruna çeşitli ihtimaller dahilinde aşağıda görüleceği gibi cevap vermek gerekebilir.

*b- Taşınmaz Maliki ile Ticari İşletme Malikinin Aynı Kişi Olması Durumu*

Ticari işletme rehni, ipotekten önce kurulmuş ise, bundan sonra lehine ipotek tesis edilen ipotekli alacaklı ticari işletme rehni ile yükümlü eklenti üzerinde işletme rehninden sonra gelen ikinci derecede bir rehni hakkı iktisap edecektir<sup>91</sup>. Ticari İşletme Rehni Kanunu m. 7 gereğince, ticari işletme rehninde, işletmenin faaliyet gösterdiği taşınmaz işletme malikine ait ise, işletme rehninin taşınmazın tapu kütüğündeki beyanlar hanesine kaydedilmesi gerekmektedir. Her ne kadar bu bildirim hak doğurucu bir niteliğe sahip değilse de, rehni tapuya kaydı, sonrada taşınmazla ilişkin ipotek hakkı elde edecek olan üçüncü kişilerin iyi niyet iddialarını önleyecektir<sup>92</sup>.

Esasında, malikin daha önce ticari işletme rehnine konu ettiği eklentileri (ticari işletme rehninde taşınır işletme tesisatı) sonradan taşınmazı üzerinde kuracağı ipotek kapsamına sokabilmesi için ticari işletme rehni alacaklısının muvafakatini alması gerekmektedir<sup>93</sup>. Bu husus Ticari İşletme Rehni Kanunu m. 10/f. II'de şu şekilde belirtilmiştir: "*ticari işletme rehni sahibi, ticari işletmeyi veya rehne dahil münferit unsurları("...") bir aynı hakla takyit etmek(...) için alacaklının muvafakatini almak zorundadır.*"

İşletmenin üzerinde faaliyetini sürdürdüğü taşınmaz üzerinde ipotek hakkı tesis edildikten sonra ticari işletme üzerinde Ticari İşletme Rehni Kanunu hükümleri dairesinde üçüncü bir kişi lehine bir ticari işletme rehni tesis edilmesi durumunda, Reisoğlu<sup>94</sup>, üçüncü kişinin iyi niyetli olması durumunda diğer bir deyişle daha önce kurulmuş ipotekten haberdar olmaması durumunda, eklenti niteliğindeki menkul işletme tesisatı

(90) GÜLEKLİ, s. 26.; GÜNEL, s. 57

(91) KAYIHAN Şaban, *Ticari İşletme Rehni*, İstanbul 1996, s. 55.

(92) KAYIHAN, s. 55.; GÜNEL, s. 66.

(93) ÖZAKMAN Cumhuriyet, *Ticari İşletme Rehni ile Medeni Kanununun Teferruata İlişkin Hükümlerinin Karşılaştırılması, Hukuk Araştırmaları*, 1989, C:IV, S:1, s. 67; HELVACI, s. 192.; GÜLEKLİ, s. 29.

üzerinde ipotek hakkından önce gelen birinci derecede bir rehin hakkını kazanacağını ileri sürmektedir.

Güleklî<sup>95</sup>, bu hususun tartışmalı olabileceğini belirtmekte, ticari işletme rehni üzerinde rehin hakkı tesis etmek isteyen alacaklının yapacağı ilk işin ticari işletmenin kayıtlı olduğu sicili inceleyerek işletme üzerinde kendi hakkından önce gelen rehin hakkının bulunup bulunmadığını araştırmak olacağını, bu durumda, basiretli bir rehinli alacaklının işletmenin üzerinde faaliyetini sürdürdüğü taşınmaz üzerinde daha önce tesis edilmiş bir ipoteğin eklenti niteliğindeki menkul işletme tesisatını da kapsayabileceğini göz önüne alması gerekeceğini belirtmektedir. Bu durumda taşınmaza ilişkin tapu sicilini incelemeyen rehinli alacaklının kendisinden beklenen özeni göstermemiş olduğunu sonucuna varılabilecektir. Yazar, ayrıca, işletme rehni alacaklısının işletme rehni ile ilgili konularda gereken özeni göstermesinin yeterli olduğu, işletmenin üzerinde taşınmaza ilişkin bir hak elde etmemesi sebebi ile tapu kütüğünü incelemenin kendisinden beklenemeyeceği görüşünün de ileri sürülebileceğini belirtmektedir.

Kayıhan<sup>96</sup>, görüşlerden hangisi kabul edilirse edilsin, ipoteğin tesisinden sonra ticari işletme rehninin tesisi durumunda, ipotek alacaklısının hakkının ticari işletme rehni alacaklısının hakkından önce geleceğini, zira taşınır malların iyi niyetle kazanılmasına dair olan TMK m. 988 hükmünün, yalnızca o taşınır malların zilyetliğini de kazanan iyi niyetli kazananları koruması altına aldığı, halbuki lehine ticari işletme rehni tesis edilen rehinli alacaklının rehnin kapsamına dahil olan menkul işletme tesisatı üzerinde zilyet olmadığını ileri sürmektedir. Bizce de, taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesinden sonra ticari işletme rehni tesis edilmesi durumunda taşınmazın kapsamına dahil olan eklenti niteliğindeki taşınır mallar üzerinde TMK m. 1020 uyarınca tapu sicilinin açıklığı ilkesi gereği kimse ipoteği bilmediğini ileri süremeyeceği için ticari işletme rehni alacaklısının iyi niyetle ipotek hakkı kazanması söz konusu olmamalıdır<sup>97</sup>. Sadece taşınmaz kapsamından çıkarılan taşınır mallar bakımından iyi niyetle ipotek hakkı kazanımı söz konusu olabilir.

#### *c- Taşınmaz Maliki ve Ticari İşletme Sahibinin Ayrı Kişiler Olması Durumu*

Ticari işletme rehninin ipotekten önce tesis edilmesi durumunda yukarıda belirttiğimiz gibi TMK m. 862/son'un mutlak nitelikte olduğunu kabul ettiğimizden eklentiler bakımından ticari işletme ile sonra kurulan

(94) REİSOĞLU Seza, *Ticari İşletme Rehni ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar*, Ankara 1977, s. 128.

(95) GÜLEKLİ, s. 31.

(96) KAYIHAN, s. 57.

(97) HELVACI, s. 194.; GÜNEL, s. 67.

ipotek hakkı arasında bir çatışma çıkmayacağını kabul edilmesi gerekir<sup>98</sup>.

İpotek hakkının ticari işletme rehninden önce tesis edilmesi halinde karşılaşılabilecek bir sorun, henüz ipotek tesis edilmeden ticari işletme rehni alacaklısı tapu kütüğünü incelemiş olduğu anda ticari işletme üzerinde ipotek olmadığını görmüş ve bununla birlikte ticari işletme rehni- nin tescilinden önce işletmenin üzerinde bulunduğu taşınmaz üzerinde başkası lehine ipotek kurulmuş ise ortaya çıkan durumun ne şekilde çözüme kavuşturulacağıdır. Doktrinde bir görüş<sup>99</sup>, bu durumda kanun boşluğunun var olduğunu ileri sürmekte ve bu boşluğun MK m. 1 ile doldurulması gerektiğini ileri sürmektedir. Bizim de katıldığımız görüşe göre, böyle bir durumda önce hangi rehin ilgili siciline tescil edilmiş ise, ona öncelik tanınması gerekecek ve eklenti niteliğindeki taşınmaz malların önce tesis edilen ipoteğin kapsamına girdiğinin kabul edilmesi uygun olacaktır<sup>100</sup>.

### C- KİRA BEDELLERİ VE DİĞER MEDENİ SEMERELER

#### 1- Kira Bedelleri

##### a- Genel olarak

İpotekle yükümlü kılınmış bir taşınmazın kira gelirleri, TMK m. 863'ün öngördüğü bazı sınırlar içinde ipoteğin kapsamına girer. TMK m. 863/1'e göre, "Kıraya verilmiş taşınmaz üzerindeki rehnin kapsamına, borçluya karşı rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanmasından veya borçlunun iflasının ilanından başlayarak rehnin paraya çevrilmesi anına kadar işleyen kira bedelleri girer"<sup>101</sup>.

Taşınmazla maddi bağlantısı olmayan kira gelirleri, üçüncü kişilerle girilen hukuksal ilişki sonucunda elde edilen medeni semerelerdir<sup>102</sup>. Taşınmazın bütünleyici parçası ve eklentisi olmayan kira gelirleri kira ilişkisinden kaynaklanan bir ürün niteliği taşımaktadırlar<sup>103</sup>. Kira bedelleri üzerindeki rehin hakkı, taşınmazı sınırlayan ipotek hakkına bağlı ferî bir rehin hakkı niteliğini taşır<sup>104</sup>. Kira gelirlerinin belli yasal sınırlar içinde ipotek kapsamı içinde değerlendirilmesi, kiraların ipoteğe bağımlı ferî bir rehin hakkı niteliğini taşımasından kaynaklanmaktadır<sup>105</sup>.

(98) KAYIHAN, s. 58.; HELVACI, s. 194.; GÜNEL, s. 68.

(99) REİSOĞLU, İpoteğin Kapsamı, s. 23.

(100) KAYIHAN, s. 59.

(101) Bir otel sahibinin müşterilerine karşı sahip olduğu alacaklar, ipoteğin kapsamına girmemektedir. ATF 77/1951 III 119 (STEINAUER, s. 145)

(102) SARI, s. 999-1000.; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 270.

(103) OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 728.

*b- Kira Alacaklarının İpotek Kapsamında Sayılması İçin Gerekli Şartlar*

TMK m. 863/1'e göre, ipoteğin kapsamına dahil olacak kira bedelleri için bazı sınırlamalar getirilmiştir<sup>106</sup>. Buna göre, "borçluya karşı rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanmasından veya borçlunun iflasının ilanından başlayarak rehnin paraya çevrilmesi anına kadar işleyen kira bedelleri" ipoteğin kapsamına dahildirler<sup>107</sup>. Buna karşılık, takibe başlanmasından veya borçlunun iflasına karar verilmesinden önce işlemiş kiralar, rehnin kapsamına dahil değildirler<sup>108</sup>. Yine, rehnin kapsamına girdiği kabul edilen süre içerisinde işleyen kira alacaklarından doğan rehin hakkı, "kiracılara karşı ancak cebri icra yoluyla takibin kendilerine bildirilmesi veya iflas kararının ilanından sonra ileri sürülebilir (TMKm. 863/f. II)"<sup>109</sup>. Bu hüküm, kiracıları çift ödemede bulunma tehlikesine karşı korumak için getirilmiştir<sup>110</sup>. İhbar yükümlülüğü icra müdürüne düşmektedir<sup>111</sup>.

Takibin tebliğinden veya iflas kararının ilanından önce, kira bedellerinin durumdan habersiz olan kiracı tarafından malike ödenmesi durumunda yapılan bu ödeme geçerlidir<sup>112</sup>. Doktrinde bir görüş<sup>113</sup>, bir tebliğ yapılmamış veya iflas ilan edilmemiş olsa dahi, kiracı herhangi bir şekilde kira bedellerinin ipoteğin kapsamına girdiğini ve taşınmaz malikine

(104) Burada ifade edilmek istenen, söz konusu kira alacağı üzerindeki rehin hakkının geçerli bir başka alacağı temin eden bir ipoteğin varlığına bağlı olmasıdır. Bkz. GÜLEKLİ, s. 33. Yazar, feri nitelikte bir hak olan kira alacağına ilişkin rehin hakkının bu niteliği sebebi ile, yalnızca ipotekli alacaklı tarafından ileri sürülebileceğini ve ipotek hakkından bağımsız olarak üçüncü bir kişiye devredilemeyeceğini belirtmektedir. Bkz:GÜLEKLİ, s. 34.

(105) ALTAY/ESKİOCAK, s. 178. Yazarlar, kanunun bu düzenlemesinin, taşınmaz rehninin güvencesinin belli sınırlar içinde kira gelirlerine de teşmil edilmek suretiyle genişletilmesini ve güçlendirilmesini ifade ettiğini belirtmektedirler.

(106) Göktürk, kanunun ipoteğin taşınmaz kiralarını da içermesine zaman bakımından sınırlama getirildiğini, bu zaman sınırlaması hükmünün amacının adı kiracılarla hasılat kiracılarının tekrar ödemelere maruz kalmalarını önlemek olduğunu ileri sürmektedir. Bkz. GÖKTÜRK, s. 1030.;ayrı yönde bkz. ESMER, s. 848.

(107) Bu maddenin eski Medeni Kanundaki karşılığı olan 778'inci maddenin birinci fıkrasında yer alan "merhunun nakde tahvil için alacaklı tarafından başlayan takibattan ve borçlunun iflasına hükümden" ifadesi yerine "borçluya karşı rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanmasından veya borçlunun iflasının ilanından başlayarak" ifadesi kullanılmak suretiyle, madde İcra ve İflas Kanununun 150b maddesiyle uyumlu hale getirilmiştir. Bkz. ULUKAPI Ömer, Yeni Türk Medeni Kanunu'nun Eşya Hukuku Hükümlerinin Medeni Usul ve İcra-İflas Hukuku Bakımından Değerlendirilmesi, Medeni Usul ve İcra-İflas Hukukçuları Toplantısı-1, Eskişehir 2003, s. 160.

(108) ŞENER, s. 127.

(109) Yargıtay bir kararında ipoteğin paraya çevrilmesi yolundaki takiplerde, ipotek, kraya verilmiş bir taşınmaz ise icra müdürünün alacaklının talebi üzerine takibin kesilmesi beklemeyen kiracıları da takipten haberdar edeceğini ve işleyecek kiraların icra dairesine ödenmesi emredeceğini, kiracının ihtara rağmen kira paralarını icra dosyasına yatırmazsa İcra ve İflas Kanunu'nun 356. maddesi uyarınca hakkında haciz uygulanacağını belirtmiştir. Karar için bkz:Y. 12HD, 11858/14655 T. 4. 7. 2006 (<http://www.kazanci.com>.)

(110) KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 271.

(111) İcra müdürünün yapacağı bildirim hukuki niteliği ve bu husustaki tartışmalar için bkz. SAVAŞ Fatma Burcu, İpotenin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İhtisaz Takip, İstanbul Barosu Dergisi C. 81. S. 2007/6, İstanbul 2007, s. 2576.

ödeme yapmamak lazım geldiğini öğrenmişse, bu durumda yapmış olacağı ödemelerle borcundan kurtulması söz konusu olmayacağını ve ipotekli alacaklıya ikinci bir ödemede bulunmak zorunda kalacağını ileri sürmektedir. Buna karşılık doktrinde diğer bir görüş<sup>114</sup>, TMK m. 863'ün lafzından hareketle, kiracının üçüncü bir kişiden, örneğin alacaklıdan veya borçludan malikten gelen ihbarla bağlı olmadığını, şekle uygun olarak yapılmayan ihbarın, kiranın rehinli alacaklıya ödenmesini gerektirmeyeceğini ileri sürmektedir. Bizce de, TMK m. 863'ün lafzi yorumunun esas alınması daha doğru olacak ve kiracının ancak takipten haberdar edildikten veya iflasın ilanından sonra ipotekli alacaklıya ödeme yapacağını kabul edilmesi uygun olacaktır. Bu çözümün kabul edilmesi, taşınmaz kiralalarının ne zamandan itibaren ipoteğin kapsamına gireceğine ilişkin ispat güçlüklerinin önüne geçilmesine de yardımcı olacaktır.

İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan takiplerde, kira alacakları üzerinde sadece takibe girişen ve buna bağlı olarak kiracılara tebligat yaptıran ipotekli alacaklı hak sahibi olacaktır<sup>115</sup>. Buna karşılık takipte bulunmayan başka ipotekli alacaklılar varsa, bunlar icra müdürlüğüne ödenen kiralara ilişkin herhangi bir hak iddia edemeyeceklerdir<sup>116</sup>.

*c- Vadesi Gelmemiş Kira Alacaklarına İlişkin Hukuksal Tasarruflar ile Bunlar Üzerine Konan Hacizlerin İpotekli Alacaklıya Karşı Hükümsüzlüğü*

TMK m. 863/f. III'te ipotekli alacaklının kira bedelleri üzerindeki hakkını koruyan diğer bir hüküm daha bulunmaktadır. Bu hükme göre, "Rehinli taşınmaz malikinin henüz muaccel olmamış kira bedelleri üzerinde yaptığı hukuki işlemler ile diğer alacaklılar tarafından koydurulan hacizler, kira alacaklarının muaccel olmalarından önce rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlamış olan rehinli alacaklılara karşı geçerli değildir".

Buradaki hükümsüzlük mutlak butlan olmayıp nisbi etkisizliktir<sup>117</sup>. Çünkü yapılan işlem üçüncü kişilere ve özellikle taraflara karşı geçerlidir. Bu işlem, yalnızca, ipotekli alacaklıya karşı ileri sürülemez. Yani, ipotekli alacaklı, işlemin kendisine karşı geçerli olmadığını ileri sürme hakkına sahiptir. Bunu ileri sürdüğü takdirde yapılan işlem kendisine karşı hiçbir sonuç meydana getirmeyecektir<sup>118</sup>.

(112) KAYAK, s. 574; AKİPEK, Mahdut Ayni Haklar, s. 169-170.; SARI, s. 1000.; GÜLEKLİ, s. 36.

(113) SARI, s. 1001; GÜLEKLİ, s. 34.; KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 132.; GÜNEL, s. 25.

(114) ESENER/GÜVEN, s. 369.

(115) ŞENER, s. 129; AYAN, s. 154, SARI, s. 1002. Rehin hakkının ipotek haklarından bağımsız devredilmesi mümkün değildir. Aynı şekilde, ipoteğin üçüncü bir kişiye devredilmesi, TMK m. 879 uyarınca sigorta tazminatı alacağı üzerinde doğan rehin hakkının da kendiliğinden üçüncü kişiye geçmesini sağlayacaktır. Bunun doğal sonucu olarak, tazminat alacağına ilişkin rehinin varlığı geçerli bir ipotek hakkının varlığına ihtiyaç göstermektedir. Bkz. GÜLEKLİ, s. 53.

(116) AKİPEK, Mahdut Ayni Haklar, s. 174; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 274.; ARKAN, s. 67.; GÜNEL, s. 30.

(117) KAYAK, s. 577.; ARKAN, s. 67.

Sözleşme gereği kira bedelinin uzun bir süre için peşin olarak ödenmesinin kararlaştırıldığı durumlarda yapılan ödemelerin hükümsüzlüğü ileri sürülemeyecektir. Çünkü böyle bir durumda kira bedelinin taraflarca kararlaştırılan vadede ödenmesi söz konusu olmakta, takipten önce vadesi gelmiş bulunan bir kira alacağı üzerinde önceden yapılmış bir tasarruf bulunmamaktadır<sup>119</sup>. Fakat kira sözleşmesine göre kira bedelinin aylık olarak ödendiği durumlarda kiracı, herhangi bir zorunluluk yokken aylık kira bedelinden fazla bir para ödemişse, yapılan bu ödeme ipotekli alacaklıya karşı bir hüküm ifade etmeyecektir<sup>120</sup>.

TMK m. 863/f. III, ipotekli alacaklıları sadece taşınmaz maliki ile yapılan bir hukuksal işlem aracılığı ile hak kazanabilecek üçüncü kişilere karşı değil, aynı zamanda birbirlerine karşı da koruyacaktır. Taşınmaz rehninde sabit derece sisteminin<sup>121</sup> doğal bir sonucu olarak, aynı taşınmaz üzerinde kurulmuş birden fazla ipoteğin varlığı halinde, ipotekli alacaklılar taşınmazın paraya çevrilmesi sonucunda elde edilen tutardan teşkil ettikleri sıraya göre tatmin edileceklerdir. TMK m. 863/f. III, arka derecelerde yer alan ipotekli alacaklıların taşınmaz maliki ile anlaşarak yapacakları hukuksal işlemler aracılığı ile kira alacaklarına ilişkin haklar elde etmelerine ve böylelikle durumlarını iyileştirerek ön derecelerdeki ipotekli alacaklıların önlerine geçmelerine engel olacaktır<sup>122</sup>.

## 2- Diğer Medeni Semereler

TMK m. 863, her ne kadar kiralardan söz etmekte ise de, teminat teşkil eden taşınmazın başka bir takım semereler getirmesi de mümkündür. Söz konusu hükmü, yalnızca kiralara hasrederek sınırlayıcı nitelikte kabul etmek doğru değildir. Bu hükmün tüm medeni semereleri de kapsadığını kabul etmek gerekmektedir<sup>123</sup>.

Taşınmaz maliki, belirli veya belirsiz bir süre için taşınmazı üzerindeki kullanma ya da yararlanma yetkilerini, toptan veya dönemsel olarak ödenecek bir ivaz karşılığında üçüncü bir kişiye devrettiğinde, elde edilen gelir, anılan hükmün kıyasen uygulanması sonucu, ipotek kapsamına girecektir, ancak bu kullanma ya da yararlanma yetkisinin bir defaya mahsus olmaması gerekir<sup>124</sup>.

## D- KAİM DEĞERLER

(118) OĞUZMAN/SELİÇİ/ÖZDEMİR, s. 729; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 273. , KAYAK; s. 578. , ERTAŞ, s. 504.; ARKAN, s. 68.; GÜNEL, s. 31.

(119) GÜNEL, s. 27. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin 31. 10. 2003 tarihli E. 17437 K. 21280 sayılı kararında ipotekli taşınmazın kira parasının beş yıllık olarak peşin ödendiğinin noterden onaylı belge ile teyit edilmesi sebebiyle kiracıdan bir kira bedeli istenemeyeceğine hükmedilmiştir. (www.kazanci.com.tr)

(120) KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 273.

(121) Sabit derece sistemine ilişkin daha ayrıntılı bilgi için bkz. EREL Şafak, Gayrimenkul Rehninde Sıra, Ankara 1974, s. 37 vd.

(122) GÜLEKLİ, s. 41.; GÜNEL, s. 26.



## 1- Genel Olarak

Üzerinde ipotek tesis edilmiş olan bir taşınmazın tamamen veya kısmen yok olması durumunda, taşınmaz maliki lehine, taşınmazın bedeli yerine geçebilecek bir alacak hakkı doğabilir. İşte bu değer, kaim değer (Sürrogat) olarak rehin kapsamına girer. Doktrinde kaim değer kendiliğinden ipotek kapsamına dahil olup olmayacağı tartışılmış ve Wieland, ancak açık bir hükmün varlığı halinde kaim değerlerin ipotek kapsamında yer alacağını ileri sürmüştür<sup>125</sup>. Diğer bir görüş<sup>126</sup> ise, buna karşı çıkmakta; kaim değer, herhangi bir hüküm sevk edilmese bile, kendiliğinden ipotek kapsamında kabul edilebileceğini savunmaktadır. Çünkü rehin hakkı taşınmazın değerini yükümleyen bir haktır. Rehinli alacaklı, alacağını tahsil edemediği zaman, rehinle yükümlü taşınmazı paraya çevirtecek ve satış bedeli üzerinden alacağını temin edebilecektir. Rehinli alacaklının başvuracağı taşınmazın değerinin azalması ya da yok olması demek, rehin hakkının sağladığı teminatın da o ölçüde zayıflaması demektir. O halde sağlanan teminatın aynı ölçüde devam edebilmesi için taşınmazın değerinin yerine geçen kaim değerler ipotek kapsamına alınmalıdır<sup>127</sup>.

## 2- Sigorta Tazminatı

## a- Genel Olarak

TMK m. 879/f. I'de hukuken kaim değer niteliğinde olan sigorta tazminatının rehlin sağladığı güvencenin kapsamı içerisinde olduğundan söz edilmiştir. Söz konusu maddeye göre, "Muaccel olan sigorta tazminatı, malike ancak bütün rehlinli alacaklıların rızasıyla ödenebilir". Esasında bu maddede rehinli alacaklının rehin hakkının kanundan ötürü sigorta tazminatı üzerinde devam edeceğine dair herhangi bir açıklık bulunmamaktadır<sup>128</sup>. Fakat söz konusu maddenin yorumundan hareketle, rehinle yükümlü bir taşınmazın malik hesabına sigorta ettirilmesi halinde rehinli alacaklının, malikin sigortacıya karşı sahip olduğu alacak hakkı üzerinde kanuni bir rehin hakkı kazanacağı kabul edilmektedir<sup>129</sup>.

## b- Koşulları

(124) KAYAK, s. 575.; GÜNEL, s. 28.

(125) WIELAND, s. 628.

(126) SARI, s. 1003, GÜLEKLİ, s. 52.; GÜNEL, s. 29.

(127) KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 273.

(128) Medeni Kanun ve Ticaret Kanununda ipotekli taşınmaza ilişkin olarak malikin sigorta yapma zorunluluğuna ilişkin bir hüküm bulunmadığı için, bu husustaki eksikliğin ipotek karşılığı kredi vermenin yaygın bir biçimde uygulandığı bankacılık sektöründe çok da yeterli olmayan "Genel Kredi Sözleşmesi" hükümleri ile giderilmesi hususunda bkz. ARKAN Sabih, İpotekli Gayrimenkulün Sigortalanması Halinde Alacaklının Hukuki Durumu, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi C. XIVS. 3, Ankara 1988, s. 65.

Sigorta tazminatı üzerinde rehin hakkının doğması için bazı şartlar gereklidir. Bunlardan birincisi taşınmazın sigorta ettirilmesi şartıdır. Sigorta sözleşmesinin mutlaka taşınmaz maliki tarafından yapılması şart değildir, ancak ipotek alacaklısı ve taşınmaz maliki kendi aralarında anlaşmak suretiyle, taşınmazın sigorta ettirilmesini malike bir borç olarak yükleyebilirler. Malik, bu borcuna aykırı davranacak olursa ve riziko gerçekleşirse, yani taşınmazın değeri yok olur ya da azalırsa, ipotekli alacaklının bu sebeple uğradığı zararın tazmin etmek zorunda kalacaktır. Malike böyle bir borç yüklenmemişse, TTK m. 1273'e göre, bizzat ipotekli alacaklı tarafından da sigorta sözleşmesi yapılabilir. Hatta taşınmaz, malik hesabına olmak kaydıyla üçüncü bir kişi tarafından da (intifa hakkı sahibi gibi) sigorta ettirilebilir.<sup>130</sup> TMK m. 879 hükmü, sadece taşınmazın değil, taşınmazın bütünleyici parça veya eklentilerinin sigorta ettirilmesinde de uygulanır. Hatta teminat teşkil eden taşınmaz ile eklentisi niteliğindeki taşınmazların aynı sigorta poliçesi ile sigorta ettirilmiş olması da zorunlu değildir<sup>131</sup>.

Son şart olarak, ipotek alacaklısının sigorta tazminatına hak kazanabilmesi için sigorta alacağının muaccel olması gerekir. TMK m. 879'da da muaccel olan sigorta tazminatından bahsedilmiştir. Doktrinde sigorta alacağının muacceliyeti tartışmalıdır. Bir görüşe göre<sup>132</sup> muacceliyet şartı aranmalıdır. Sigorta alacağı muaccel hale geldikten sonra rehinli alacaklı tarafından talep edilebilir. Tam tersini düşünen diğer görüş taraftarlarına göre<sup>133</sup>, rizikonun gerçekleşmesine ve tazminat alacaklısının muaccel hale gelmesine ihtiyaç olmaksızın sigorta tazminatı alacağı üzerinde, sigortacıya karşı, rehin hakkına bağlı kanuni bir rehin hakkı kazanılmaktadır. Nitekim anılan madde, sigorta alacağı üzerindeki rehin hakkının hangi anda doğacağını değil, muacceliyet kazanan sigorta alacağının hangi şartla geçerli olarak taşınmaz malikine ödeneceğini düzenlemektedir. Elbette ki, rehinli alacaklının sigorta tazminatın başvurulabilmesi için yalnızca alacağın muacceliyet kazanması yeterli olmayıp, sigorta sözleşmesindeki rizikonun da gerçekleşmesi gerekir. O halde rehinli alacaklı, sigorta sözleşmesinin kurulduğu anda, şarta bağlı sigorta tazminatı alacağı üzerinde kanuni bir rehin hakkı kazanmıştır. Bunun sonucu olarak da taşınmazın maliki rehinli alacaklının rızası olmaksızın sigorta sözleşmesini sona erdiremez, sigorta sözleşmesinde bir değişiklik yapamaz<sup>134</sup>.

(129) ŞENER, s. 129; AYAN, s. 154, SARI, s. 1002. *Rehin hakkının ipotek hakkından bağımsız devredilmesi mümkün değildir. Aynı şekilde, ipoteğin üçüncü bir kişiye devredilmesi, TMK m. 879 uyarınca sigorta tazminatı alacağı üzerinde doğan rehin hakkının da kendiliğinden üçüncü kişiye geçmesini sağlayacaktır. Bunun doğal sonucu olarak, tazminat alacağına ilişkin rehlin varlığı geçerli bir ipotek hakkının varlığına ihtiyaç göstermektedir. Bkz. GÜLEKLİ, s. 53.*

(130) AKİPEK, *Mahdut Aynı Haklar*, s. 174; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 274.; ARKAN, s. 67.; GÜNEL, s. 30.

(131) KAYAK, s. 577.; ARKAN, s. 67.

(132) OĞUZMAN/SELİÇİ/ÖZDEMİR, s. 729; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 273. , KAYAK; s. 578. , ERTAŞ, s. 504.; ARKAN, s. 68.; GÜNEL, s. 31.

(133) GÜLEKLİ, s. 55-56.; DAVRAN, *Rehin Hukuku Dersleri*, s. 17; WIELAND, s. 625-626.

Biz, birinci görüşü savunanlara katılmaktayız. İpotek alacaklısı, vadesinde borç ödenmediği takdirde, alacağın muaccel hale gelmesinden dolayı taşınmazın paraya çevirilmesi yoluna başvurabilecektir, fakat doğrudan doğruya sigorta tazminatına başvuramayacaktır. Çünkü, riziko gerçekleşmedikçe, sigorta alacağı muaccel hale gelmez. Aksi görüş, yani rizikonun gerçekleşmesine ve tazminat alacağının muaccel olmasına gerek kalmaksızın ipotekli alacaklının sigorta alacağı üzerinde kanuni bir rehin hakkı kazanacağı kabul edilecek olursa, sigorta sözleşmesine taraf olanlar sigorta ilişkisini değiştirir ya da ortadan kaldırırken bundan zarar gördüğü ölçüde ipotekli alacaklıların onayını almak durumunda kalacaklar<sup>135</sup> ve bu da bazı durumlarda yüksek sigorta primlerini değiştirmek veya ödemek istemeyen taşınmaz maliklerinin sözleşme özgürlüğünün önemli ölçüde sınırlanmasına yol açacaktır.

Bununla birlikte belirtmek gerekir ki, sigorta ettiren durumunda bulunan malikin, sigorta primlerini ödememesi, sigorta sözleşmesiyle ilgili ihbar yükümlerini yerine getirmemesi veya bunlar dışında sigorta ettirenin bazı davranışları sigortacının sözleşmeyi feshetmesine veya daha az ödeme yapılmasına neden olabilir. Bu durumda doktrinde de belirtildiği gibi<sup>136</sup> sigortacının sigorta ettirene tazminat borcundan kurtulmasına rağmen sigorta sözleşmesinin ipotekli alacaklı bakımından muaccel bütün primlerin ödenmesi koşuluyla belli bir süre devam ettirilmesi, gecici olarak yaptırdığı sigorta süresi zarfında ipotekli alacaklının ilerisi için yeni bir sigorta sözleşmesi yaptırarak sigorta ile sağlanan korumayı kesintisiz olarak devam ettirmesini sağlayan bir kanuni düzenlemenin yapılması yerinde olacaktır.

#### c- Hükümleri

TMK m. 879'a göre, muaccel olan sigorta tazminatının malike ödemesi için ipotekli alacaklının veya alacaklıların rızası gerekir. Rizikonun gerçekleşmesi ve sigorta tazminatının istenebilir hale gelmesi durumunda sigortacı malike ödeme yapmadan önce durumu ipotekli alacaklılara bildirmelidir. Tapu sicilinin aleni olması nedeniyle ipotekli alacaklının sigortacıya bildirimde bulunması gerekmez, sigortacının tapu sicilini inceleyerek durumu saptaması gerekir<sup>137</sup>. Sigortacı, bu yükümlülüğe uymadan malike ödemedede bulunursa, bu ödeme ipotekli alacaklılara karşı geçerli olmayacağından, ipotekli alacaklılara karşı ikinci bir ödemede bulunması gerekir<sup>138</sup>. Alacaklıların rızasının alınmadığı hallerde sigortacı bu borcundan, BK m. 166 hükmü kıyasen uygulanarak, ancak hakimin göstereceği bir yere tevdi ederek kurtulabilir<sup>139</sup>. Eğer sigorta alacağı mu-

(134) KARAHACIOĞLU/DOĞRUSÖZ/ALTIN, s. 133.

(135) GÜLEKLİ, s. 57.

(136) ARKAN, s. 76.

(137) ARKAN, s. 70.

accel ve ipotekli alacağın vadesi gelmemiş ise, sigorta şirketi alacaklıların rızası olmadıkça malike ödeme yapamayacağı gibi, alacaklı temerrüdü söz konusu olmadığı için alacağı tevdi etme imkanı da olmayacaktır.

Doktrinde, sigorta tazminatının alacaklıya ödenebilmesi için, ilk önce taşınmazın satışa çıkartılması ve satış bedeli ile alacağın tamamen karşılanamayacağına belli olması gerektiği söylenebilecekse de, ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesinin uzun zaman süreceği göz önüne alındığında, sigorta tazminatının alacaklıya verilebilmesi için, ipotekli alacağın muaccel olmasına rağmen ödenmemiş olmasının yeterli sayılması gerektiği belirtilmektedir<sup>140</sup>. Bizce de sigorta tazminatına ilişkin rizikonun gerçekleşmesi ile muaccel olan sigorta tazminatının muaccel ipotek alacağının alacaklısına ödenmesi, menfaatler dengesinin sağlanması açısından yerinde bir çözüm olacaktır.

TMK m. 879/f. II'de, sigorta tazminatının ipotek hakkı sahibi olanların rızası olmaksızın malike verilmemesi kuralına bir istisna getirilmiştir. Bu hükme göre, "Sigorta tazminatı taşınmazın eski hale getirilmesi için harcanacaksa, malik tarafından yeterli bir güvence gösterilmesi koşuluyla kendisine ödenir". Söz konusu madde gereğince, sigorta tazminatı, taşınmazın eski hale getirilmesi için kullanılacaksa artık ipotekli alacaklıların rızasına gerek olmaksızın malike ödenebilecektir. Ancak, bu halde sigorta tazminatının malike ödenebilmesi için, malik tarafından yeterli derecede teminat gösterilmiş olması gerekir.<sup>141</sup> Malik, aynı bir güvence gösterebileceği gibi şahsi bir güvence de gösterebilir<sup>142</sup>. Güvencenin yeterli olup olmadığı hususunda bir uyuşmazlık çıkması ihtimalinde güvencenin miktarı hakim tarafından belirlenir<sup>143</sup>. Doktrinde, taşınmazın eski hale iadesine harcanacak olan para bedelinin, bu amaçla harcanacak bir hesaba yatırılması ve bu bedelin ancak taşınmazın eski hale döndürülmesi için gereken çalışmaların olması icap ettiği şekilde gerçekleştirildiğinin ispatı ile kullanılması yoluna gidilebileceği belirtilmektedir<sup>144</sup>.

### 3- Kamulaştırma Bedeli

Özel mülkiyete tabi taşınmazın kamulaştırılması durumunda taşınmazın mülkiyeti idareye geçecektir. Taşınmaz kamulaştırıldıktan sonra sadece mülkiyet hakkı değil bütün aynı haklar sona erer. Bu sebeple re-

(138) ŞENER, s. 129.; REİSOĞLU, *Medeni Kanun Açısından İpotek İşlemleri*, s. 32.; DAVRAN, *Rehin Hukuku Dersleri*, s. 17.; GÖKTÜRK, s. 1030.; STEINAUER, s. 149.; HELVACI, s. 205.; GÜNEL, s. 32.

(139) AKİPEK, *Mahdut Aynı Haklar*, s. 174; GÜNEL, s. 32.

(140) ARKAN, s. 71.

(141) KÖPRÜLÜ/KANETİ; s. 274; AYAN, s. 154.

(142) ŞENER, s. 130.

(143) SARI, s. 1003. ; GÜNEL, s. 35.

(144) HELVACI, s. 206.

hinle yükümlenmiş taşınmazın kamulaştırılması halinde taşınmaz üzerinde tesis edilen ipotek de sona erecektir.

TMK m. 858/f. I'e göre, taşınmaz rehni, tescilin terkinin veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer. Aynı maddenin ikinci fıkrasına göre kamulaştırmaya ilişkin kanun hükümleri saklıdır.

Maddede ipotekli taşınmazın kamulaştırılması halinde ipoteğin sona erip ermeyeceğine ilişkin meselenin Kamulaştırma Kanununa göre çözüleceği belirtilmekte ise de bu kanunda konuya ilişkin açık bir hüküm bulunmamaktadır. Kamulaştırmayla taşınmaz üzerindeki ferdi mülkiyetin ve onun yanı sıra mevcut diğer hakların da sona erdiği tartışılmazdır<sup>145</sup>. Bu durumda bu konuda açık bir hüküm bulunmamakla beraber TMK m. 879 hükmü kıyasen uygulanmalı ve ipotekli alacaklının hakkının kamulaştırma bedeli üzerinde de devam ettiği sonucuna varılmalıdır. Yine ipoteğin kamulaştırma işlemi ile kamulaştırma bedeli üzerinde devam edeceğine ilişkin görüşü destekleyen bir başka hüküm de TMK m. 798/II'dir. Bu hükme göre: "Sigorta ve kamulaştırma gibi durumlarda intifa hakkı, hakkın konusu yerine geçen karşılık üzerinde devam eder." TMK m. 798/II'nin intifa hakkı için getirdiği bu çözüm biçimi, ipotek için de uygulanabilir<sup>146</sup>.

(145) HELVACI, s. 208.; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 710

(146) GÜNEL, s. 37.

**KAYNAKÇA**

- **AKINTÜRK Turgut:** Türk Medeni Hukuku İkinci Cilt Yeni Medeni Kanuna Uyarlanmış Aile Hukuku, İstanbul 2004.
- **AKİPEK Jale G.:** Üst Hakkı Kavramı, Muhtevası ve Mahiyeti, H. C. Oğuzoğlu'na Armağan, Ankara 1972 (Üst Hakkı).
- **AKİPEK Jale:** Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar), 3. Kitap, Mahdut Ayni Haklar (Menkul Rehni Hariç), Ankara 1974 (Mahdut Ayni Haklar).
- **ALTAY Sümer/ESKİOCAK Ali:** Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İstanbul 2007.
- **ARKAN Sabih:** İpotekli Gayrimenkulün Sigortalanması Halinde Alacaklının Hukuki Durumu, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi C. XIV S. 3, Ankara 1988.
- **AYAN Mehmet:** Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar, Konya 2000.
- **DAVRAN Bülent:** Gayrimenkul Rehininin Teferruata Şumulü, Muammer Raşit Seviğ'e Armağan, İstanbul 1956 (Teferruat).
- **DAVRAN Bülent:** Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul 1972 (Rehin Hukuku Dersleri).
- **DURAL Mustafa/ÖĞÜZ Tufan/GÜMÜŞ Mustafa Alper:** Türk Özel Hukuku C. III Aile Hukuku, İstanbul 2005.
- **EREL Şafak:** Gayrimenkul Rehninde Sıra, Ankara 1974.
- **ERTAŞ Şeref:** Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Ankara 2004.
- **ESENER Turhan/Güven Kudret:** Eşya Hukuku, Ankara 1996.
- **ESMER Galip:** Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, İstanbul 1990.
- **GENÇCAN Ömer Uğur:** Aile Konutu; Kavramı, Şerhi ve Üzerindeki Haklar, İstanbul Barosu Dergisi Aile Hukuku Özel Sayısı, İstanbul 2007.
- **GILLIERON Pierre Robert:** Commentaire de La Loi Federale sur la Poursuite pour dettes et la Faillite, Articles 89-158, Lausanne 2000.
- **GÖKTÜRK Hüseyin Avni:** Türk Medeni Hukuku Dördüncü Kitap Ayni Haklar, Ankara 1949.
- **GÜLEKLİ Yeşim:** İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı, İstanbul 1992.
- **GÜMÜŞ Mustafa Alper:** Teoride ve Uygulamada Evliliğin Genel Hükümleri ve Mal Rejimleri, İstanbul 2008.
- **GÜNEL Mustafa Cahit:** Taşınmaz Rehininin Kapsamı Çerçevesinde Eklentinin Hukuki Durumu (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 2002.
- **GÜRSOY Kemal T. /EREN Fikret/CANSEL Erol:** Türk Eşya Hukuku Zilyetlik-Tapu Sicili-Mülkiyet-Sınırlı Ayni Haklar, Ankara 1978.
- **GÜRSOY Kemal Tahir:** Türk Eşya Hukukunda Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara 1970.
- **GÜRZUMAR Osman B.:** Üst Hakkı: İstanbul 2001.

- **HATEMİ Hüseyin/ SEROZAN Rona/ ARPACI Abdülkadir:** Eşya Hukuku, İstanbul 1991.
- **HELVACI İlhan:** Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul 2008.
- **KAMERZİN Sidney:** Le contrat constitutif de cédula hypothécaire, Zurich Basel Genf 2003.
- **KARAHACOĞLU Ali Haydar/DOĞRUSÖZ M. Edip/ALTIN Mehmet:** Türk Hukukunda Rehin, Ankara 1996.
- **KARAHASAN Mustafa Reşit:** Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku Öğretisi Yargı Kararları İlgili Mevzuat 2. Cilt, İstanbul 2002.
- **KAYAK Sevgi:** Taşınmaz Rehninin Konu Bakımından Kapsamı, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni Y. 24 S. 1-2 Prof. Dr. Sevin Toluner'e Armağan, İstanbul 2004.
- **KAYIHAN Şaban:** Ticari İşletme Rehni, İstanbul 1996.
- **KÖPRÜLÜ Bülent/ KANETİ Selim:** Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul 1982.
- **KURU Baki:** İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, İstanbul 2006.
- **OĞUZMAN M. Kemal/SELİÇİ Özer/OKTAY-ÖZDEMİR Saibe:** Eşya Hukuku, İstanbul 2006.
- **ÖZAKMAN Cumhur:** Ticari İşletme Rehni ile Medeni Kanununun Teferruata İlişkin Hükümlerinin Karşılaştırılması, Hukuk Araştırmaları, 1989, C:IV, S:1.
- **ÖZTAN Bilge:** Aile Hukuku, Ankara 2004.
- **REİSOĞLU Seza:** İpoteğin Kapsamı-Hükümleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara 1979 (İpoteğin Kapsamı).
- **REİSOĞLU Seza:** Medeni Kanun Açısından İpotek İşlemleri ve Uygulamada Çıkan Sorunlar, Ankara 1978 (Medeni Kanun Açısından İpotek İşlemleri).
- **REİSOĞLU Seza:** Ticari İşletme Rehni ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara 1977 (Ticari İşletme Rehni).
- **ROSSEL Virgil/MENTHA F. H.:** Manuel du Droit Civil Suisse Tome Troisième Droits Réels Autres Que La Propriété, Lausanne Geneve (Basım tarihi bulunmamıştır).
- **SARI Suat:** Taşınmaz Rehninde Belirlilik (Muayyenlik) İlkesi, M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul 2000.
- **SAVAŞ Fatma Burcu:** İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İlamsız Takip, İstanbul Barosu Dergisi C. 81. S. 2007/6, İstanbul 2007.
- **SAYMEN Ferit H. /ELBİR Halid K.:** Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar), İstanbul 1954.
- **SEROZAN Rona:** Teferruat Niteliğindeki Eşyanın Hukuki Rejimi, İÜHFM, C. 41, İstanbul 1975.
- **STEINAUER Paul Henri:** Les Droits Réels Servitudes Personnelles Charges Foncières Droits de Gage Immobiliers Droit de Gage Mobiliers Tome III, Berne 1996.
- **ŞENER Yavuz Selim:** Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması: İstanbul 2005.

- **ŞİPKA Şükran:** Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası: İstanbul 2004.
- **TEKİNAY Selâhattin Sulhi:** Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar (Eşya Hukuku II/3), İstanbul 1994.
- **ULUKAPI Ömer:** Yeni Türk Medeni Kanunu'nun Eşya Hukuku Hükümlerinin Medeni Usul ve İcra-İflas Hukuku Bakımından Değerlendirilmesi: Medeni Usul ve İcra-İflâs Hukukçuları Toplantısı-I, Eskişehir 2003.
- **ÜNAL Mehmet/BASPINAR Veysel:** Şekli Eşya Hukuku Giriş Zilyetlik Tapu Sicili, Ankara 2007.
- **ÜSTÜNDAĞ Saim:** İcra Hukukunun Esasları, İstanbul 2000.
- **WIELAND C.:** Kanunu Medeni'de Ayni Haklar (Çeviren: İ. Hakkı Karafakih): Ankara 1946.

#### İNTERNET KAYNAKLARI

[http:// www. kazanci. com](http://www.kazanci.com)

#### KISALTMALAR

ATF.	:Arrêt de Tribunal Federal
b.	:bent
Bkz. /bkz.	:Bakınız / bakınız
BK.	:Borçlar Kanunu
C.	:Cilt
c.	:Cümle
dpn.	:dipnot
E.	:Esas
f.	:fıkra
HD	:Hukuk Dairesi
İİD	:İcra İflas Dairesi
İİK	:İcra ve İflas Kanunu
İÜHFM	:İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	:Karar
KMK.	Kat Mülkiyeti Kanunu
TMK.	Türk Medeni Kanunu
m.	madde
s.	:sayfa
S.	:Sayı
T.	:Tarih
TST.	:Tapu Sicil Tüzüğü
TTK.	:Türk Ticaret Kanunu
vb.	:ve benzeri
Y.	:Yıl
Yarg.	:Yargıtay